

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 12.0.3.2014	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat III Amt: Eigenbetrieb Immobilienmanagement Darmstadt	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	Dezernat I Dezernat V ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2014/0033 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: Kostenstelle: Kostenträger:		
Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Verkauf des IDA zugeordneten Wohnungsbestandes an die bauverein AG

Vorlage vom: 27.02.2014

Beschlussvorschlag:

1. Dem Verkauf von Wohnungsimmobiliien gemäß beiliegender Liste (Anlage 1) zum Preis von 25,576 Millionen Euro abzgl. der Wertminderung durch die Auflagen der Sozialcharta (Anlage 2) in Höhe von 3,164 Millionen Euro, also 22,412 Millionen Euro, an die bauverein AG sowie dem Abschluss der Sozialcharta wird zugestimmt.

Die bestehenden Förderdarlehen des Landes Hessen für 38 Objekte valutieren zum geplanten Übergabezeitpunkt am 30. Juni 2014 mit voraussichtlich 8.028.411,12 Euro. Diese werden von der bauverein AG übernommen und verringern den Auszahlungsbetrag entsprechend auf 14.383.588,88 Euro.

Besondere Bedingungen:

Die Sozialcharta (Anlage 2) wirkt sich wertmindernd auf den betroffenen Kaufgegenstand aus. Sollte die Stadt Darmstadt bereit sein, die Sozialcharta aufzuheben, verpflichtet sich die bauverein AG den Minderungsbetrag von 3.164.000,00 Euro anteilig zurückzuzahlen. Die Restnutzungsdauer der Gebäude wurde mit durchschnittlich 32 Jahren beurteilt. Jedes Jahr

Laufzeit der Sozialcharta verringert den Rückzahlungsbetrag um 1/32.

Für die in Anlage 3 aufgeführten Gebäude besteht die Möglichkeit, Wohnungen, die bei Mieterauszug frei werden, nach Ablauf der Belegungsbindungen von der Sozialcharta zu befreien, wenn der Bauverein für diese Wohnungen Ersatzwohnungen aus dem eigenen Bestand zur Verfügung stellt, deren Eignung von der Stadt akzeptiert wird. Wie im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung jetzt schon möglich, kann während der Bindungsdauer für die in Anlage 3 aufgeführten Wohnungen bei Auszug von Mieterinnen und Mietern im Einvernehmen mit der Stadt und WI-Bank die Option einer mittelbaren Belegung geprüft werden.

Die Stadt übernimmt die Haftung für Altlasten (ab einer Belastung größer LAGA Z2) für die Dauer von 10 Jahren nach Vertragsabschluss.

Eine Haftung für Kampfmittel wird nur für die Grundstücke in der Kirschenallee übernommen, da es hier Verdachtspunkte gibt. Die Haftung ist auf 10 Jahre nach Vertragsabschluss befristet.

2. Die Transaktion gemäß Ziffer 1 erfolgt unter der Voraussetzung, dass die bauverein AG die Mietverhältnisse von Arbeiterwohlfahrt und Deutschem Roten Kreuz in der Falltorstraße 58 in Wixhausen, sowie die seit Jahren nicht realisierte Errichtung einer Gemeinschaftsanlage auf dem Grundstück Gemarkung Darmstadt Flur 3 Nr.113 Bauplatz, Robert-Schneider-Straße mit 443 m², wie dies der Bebauungsplan M 33 vorsieht, übernimmt. Die Herstellungskosten dafür belaufen sich auf ca. 33.000,00 Euro.
3. Dem Verkauf der 11 Grundstücke, an denen die bauverein AG Erbbaurechte besitzt, gemäß der Aufstellung in Anlage 4 an die bauverein AG wird zugestimmt. Der Kaufpreis beträgt 3,082 Millionen Euro.

Die bauverein AG übernimmt eine Nachzahlungsverpflichtung in Höhe von 6,7 Millionen Euro für den Fall, dass diese Grundstücke innerhalb von 15 Jahren nach Vertragsabschluss weiter veräußert werden.
4. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt unbeschadet der Übertragung der Beschlusskompetenz in sonstigen Grundstücksangelegenheiten auf den Bauausschuss aufgrund der Bedeutung der Angelegenheit im vorliegenden Fall selbst (vergleiche § 62 Abs. 1 Satz 3 HGO).

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

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 27.02.2014

Es werden insgesamt 80 Objekte (70 Wohnobjekte/Bauplätze mit Anlagen und 10 Flächen aus dem städtischen Kernhaushalt) mit 679 Wohnungen und ca. 38.000 m² Wohnfläche verkauft. Dem Kaufpreis liegt eine von der Firma Deloitte testierte Wertermittlung zu Grunde. Im Akazienweg 1 – 41 bleibt das Gelände der Kindertagesstätte im Norden und die Grün- und Sportflächen im Süden in städtischem Eigentum.

Die Vermessung der Flächen wurde beauftragt. Erst wenn die Grundstücksgröße feststeht, kann der endgültige Buchwert abschließend ermittelt werden. IDA geht zurzeit von einem Buchwert in Höhe von insgesamt 20,2 Millionen Euro aus. Unter Zugrundelegung des ausgehandelten Preises von 22,412 Millionen Euro ergibt sich ein Gewinn von ca. 2,212 Millionen Euro.

Für insgesamt 38 Gebäude gibt es Förderdarlehen des Landes Hessen. Die entsprechenden Wohnungen unterliegen bereits jetzt der Mietpreis- und Belegungsbindung. Das heißt, die Wissenschaftsstadt Darmstadt benennt die jeweiligen Neumieterinnen bzw. Neumieter.

Zur Sicherung der bestehenden Mietverträge und Gewährleistung, dass auch in Zukunft bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht, wurde eine Sozialcharta entworfen. Alle in Anlage 2 aufgeführten Liegenschaften fallen in die Sozialcharta.

Die Sozialcharta gewährleistet ein Besetzungsrecht für die Wissenschaftsstadt Darmstadt für die entsprechenden Immobilien. Das Besetzungsrecht richtet sich nach der Restnutzungsdauer des jeweiligen Gebäudes. Sollten nach Ablauf die Besetzungsrechte signifikant abschmelzen, wird eine Vereinbarung zwischen bauverein AG und Wissenschaftsstadt Darmstadt getroffen, um den unmittelbaren Zugriff der Wissenschaftsstadt Darmstadt auf eine ausreichende Zahl von Wohneinheiten sicher zu stellen. Die Sozialcharta gewährleistet außerdem, dass ein Verkauf von betroffenen Objekten nur mit Zustimmung der Wissenschaftsstadt Darmstadt möglich ist. Luxusmodernisierungen werden untersagt. Mietpreisbindungen und Kündigungsschutzregelungen sind ebenfalls durch die Sozialcharta gewährleistet.

Für die in Anlage 3 aufgeführten Gebäude besteht die Möglichkeit, Wohnungen, die bei Mieterauszug frei werden, nach Ablauf der Belegungsbindungen von der Sozialcharta zu befreien, wenn der Bauverein für diese Wohnungen Ersatzwohnungen aus dem eigenen Bestand zur Verfügung stellt, deren Eignung von der Stadt akzeptiert wird. Wie im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung jetzt schon möglich, kann während der Bindungsdauer für die in Anlage 3 aufgeführten Wohnungen bei Auszug von Mieterinnen und Mietern im Einvernehmen mit der Stadt und WI-Bank die Option einer mittelbaren Belegung geprüft werden.

Üblicherweise wird von IDA keine Altlastenhaftung beibehalten. Die Altlastenhaftung wird auf 10 Jahre befristet und gilt nur für Bodenverunreinigungen ab einer Einstufung größer LAGA Z2. Es werden seitens IDA keine Rückstellungen gebildet.

Eine Haftung für Kampfmittel wird, wie bei Grundstücksverkäufen von IDA üblich, ausgeschlossen. Lediglich für den Standort Kirschenallee gibt es Verdachtspunkte auf Kampfmittel. Die Verdachtspunkte liegen so dicht an der Bebauung und den vorhandenen Versorgungsleitungen, dass mit erhöhten Kosten für die Freilegung der Punkte zu rechnen ist. Sollten innerhalb der nächsten 10 Jahre nach Vertragsabschluss entsprechende Untersuchungen erforderlich sein, beteiligt sich IDA mit einem Betrag von max. 30.000,00 Euro an diesen Kosten.

Inzwischen liegen Hochrechnungen für die Ablöse der städtischen Häuser und Gebäude im Martinsviertel vor, die mit Sanierungsförderungsmitteln erworben wurden. Der komplette Verkauf aller Objekte in einem Vertrag ist möglich, da eine vorzeitige Entlassung aus dem Sanierungsgebiet veranlasst wird. Die Satzung über das Sanierungsgebiet Martinsviertel wird Ende 2015 aufgehoben. Die finanziellen Mittel für die Erfüllung der Sanierungsaufgaben wurden von Bund, Land und Stadt zur Verfügung gestellt. Für die Grundstücke, die mit Sanierungsförderungsmitteln erworben wurden, steht die Wissenschaftsstadt Darmstadt zwar als Eigentümerin im Grundbuch, tatsächlich handelt es sich hierbei jedoch um ein Sondervermögen. Mit Auflösung des Sanierungsgebietes ist das mit Sanierungsförderungsmitteln erworbene Vermögen abzulösen und daher eine Ausgleichszahlung an die Sanierungsbehörde (Stadtplanungsamt) zu leisten. Diese beträgt ca. 5,0 Millionen Euro.

Das Verfahren zur Ermittlung der Ausgleichsbeträge wurde mit dem Land Hessen abgestimmt. Einen Beschluss des Hessischen Landtags gibt es jedoch noch nicht. Es könnten sich daher auch Änderungen des Ausgleichsbetrags ergeben. Hierüber wird in einer gesonderten Vorlage berichtet.

Die Arbeiterwohlfahrt und das Deutsche Rote Kreuz nutzen Räumlichkeiten in der Falltorstraße 58 in Wixhausen. Diese Nutzungsverhältnisse sind von der bauverein AG zu übernehmen. Mit Erwerb des Grundstücks Gemarkung Darmstadt Flur 3 Nr. 113 Bauplatz, Robert-Schneider-Straße mit 443 m² soll die bauverein AG die Verpflichtung übernehmen, auf eigene Kosten eine Gemeinschaftsanlage für die Anlieger zu errichten, wie dies der Bebauungsplan M33 vorsieht.

Es werden außerdem elf Objekte zum Preis von 3,082 Millionen Euro veräußert, an denen die bauverein AG bereits ein Erbbaurecht besitzt. Der Buchwert beträgt insgesamt 12,00 Euro. Die jährlichen Erbbauzinsen belaufen sich auf ca. 77.000,00 Euro. Der Kaufpreis wurde anhand der Wertermittlungsrichtlinien WertR2006 ermittelt. Zur Validierung der Bewertung wurde

eine Stellungnahme von Schüllermann & Partner beauftragt. Danach ist die Bewertung grundsätzlich für angemessen und zulässig erachtet worden. Gleichwohl besteht nach der Stellungnahme ein Ermessensspielraum auch für höhere Wertansätze. Wie in derartigen Fällen üblich, wird im Kaufvertrag eine Nachzahlungsverpflichtung für 15 Jahre vereinbart für den Fall von Weiterveräußerungen seitens der bauverein AG.

Die Betriebskommission hat dem Verkauf der Wohnungen in ihrer Sitzung am 15. Januar 2014 einstimmig zugestimmt. Der Aufsichtsrat der Bauverein AG hat ebenfalls bereits seine Zustimmung erteilt.

Die bauverein AG erfüllt mit dem Ankauf des Wohnungsbestandes der Wissenschaftsstadt Darmstadt unter Beachtung der angeführten Sozialcharta eine wichtige kommunale Aufgabe im Rahmen der Daseinsfürsorge.

Darmstadt, 27. Februar 2014

65-15-02-db-sch

Der Dezernent I

Der Dezernent II

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Rafael Reißer
Bürgermeister

Die Dezernentin III

Der Dezernent IV

Brigitte Lindscheid
Stadträtin

André Schellenberg
Stadtkämmerer

Die Dezernentin V

Barbara Akdeniz
Stadträtin