

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 07.05.2015	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat IV Amt: Finanzverwaltung	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	Dezernat III Dezernat I ☐ OBW bei abschl. Be- schlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2015/0178 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: Kostenstelle: Kostenträger:		
Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Immobilitätsaustausch zwischen dem Eigenbetrieb Immobilienmanagement Darmstadt
und dem Eigenbetrieb Kulturinstitute

Vorlage vom: 04.05.2015

Beschlussvorschlag:

1. Der Verlagerung des „Alten Pädagogs“ vom Eigenbetrieb Kulturinstitute zum Eigenbetrieb Immobilienmanagement Darmstadt wird zugestimmt.
2. Der Verlagerung des „Haus Olbrich“ und des „Haus Glückert“ vom Eigenbetrieb Immobilienmanagement in den Eigenbetrieb Kulturinstitute wird zugestimmt.

Anlagen:

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

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

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 4. Mai 2015

Das Haus Olbrich und das Haus Glückert gehören in das Jugendstil-Ensemble Mathildenhöhe und sind dem Anlagevermögen des Eigenbetriebs Immobilienmanagement zugeordnet. Im Rahmen der Bewerbung für das Weltkulturerbe Mathildenhöhe bietet es sich an, diese beiden Häuser in den Eigenbetrieb Kulturinstitute zu verlagern. Damit können alle erforderlichen Arbeiten aus einer Hand vergeben werden.

Das Alte Pädagog ist im Anlagevermögen des Eigenbetriebs Kulturinstitute eingelegt. Die vor Jahren angedachte Verwendung als Heimatmuseum ist nicht mehr vorgesehen. Da derzeit Schulräume untergebracht und alle Schulen im Anlagevermögen des EB Immobilienmanagement eingelegt sind, ist ein Tausch als sinnvoll zu erachten.

Für den Tausch zwischen einem steuerpflichtigen und einem nicht-steuerpflichtigen Bereich sind die Verkehrswerte zu ermitteln.

Für die Grundstücke wurden vom Vermessungsamt, Grundstücksbewertung, die aktuellen Bodenrichtwerte mitgeteilt. Danach ergeben sich für die Grundstücke auf der Mathildenhöhe ein Wert von 660 Euro/m². Beim Grundstück Altes Pädagog hingegen erfolgt ein Abschlag auf 250 Euro/m², da eine private Nutzung, mit Ausnahme des Kellergewölbes, schwer vorstellbar ist.

Für die Bewertung der jeweiligen Häuser wurden die Brutto-Rauminhalte mit Baukosten/m³ von 550 Euro auf den heutigen Wert berechnet, um die (fiktiven) Baukosten zu ermitteln. Da alle Häuser einen nicht unerheblichen Sanierungsbedarf aufweisen, wurde dieser durch (Grob-)Kostenschätzungen ermittelt und von den Baukosten abgesetzt.

Für das Haus Olbrich ergibt sich dadurch ein Wert einschl. Grundstück von 430.001 Euro und für das Glückert-Haus von 1.850.000 Euro, in Summe somit 2.280.001 Euro.

Das Alte Pädagog wird mit 1.524.000 Euro bewertet.

Per Saldo hat somit der Eigenbetrieb Kulturinstitute an den Eigenbetrieb Immobilienmanagement Darmstadt einen Wertausgleich von 756.001 Euro zu leisten. Dieser Wertausgleich wird über Verrechnungskonten abgewickelt, es erfolgt kein Geldfluss.

Es entstehen keine Umsatzsteuer und auch keine Grunderwerbsteuer, da die Umgliederung innerhalb der juristischen Person Wissenschaftsstadt Darmstadt stattfindet. Notarkosten entfallen ebenfalls, da ein Notarvertrag nicht notwendig ist.

Die Betriebskommission des Eigenbetriebs Immobilienmanagement Darmstadt hat dem Tausch der Immobilien in ihrer Sitzung am 25. März 2015 zugestimmt. Die Betriebskommission des Eigenbetriebs Kulturinstitute Darmstadt hat dem Tausch der Immobilien in ihrer Sitzung am 17. April 2015 zugestimmt.

Die Umgliederungen werden zum 1. Januar 2015 vorgenommen.

Darmstadt, 4. Mai 2015

Dezernent I

Dezernentin III

Dezernent IV

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Cornelia Zuschke
Stadträtin

André Schellenberg
Stadtkämmerer