

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 09.11.2016	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 ☒ ☐	☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2016/0438 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: Kostenstelle: Kostenträger:		
Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Übertragung von Liegenschaften und Gebäuden an die bauverein AG

Vorlage vom: 25.10.2016

Beschlussvorschlag:

Dem Verkauf folgender Grundstücke aus dem Anlagevermögen von IDA an die bauverein AG oder eine Tochtergesellschaft der bauverein AG zu wird zugestimmt:

Das Grundstück Gemarkung Griesheim Flur 117 Nr. 61/2 Hof- und Gebäudefläche, Zeppelinstraße 2 mit 2.113 m² zum Preis von

864.240,00 Euro

sowie eine Teilfläche von 1.802 m² aus dem Grundstück Gemarkung Darmstadt Flur 1 Nr. 1.373/2 Hof- und Gebäudefläche, Heinrichstraße 78 mit 5.692 m² zum Preis von

800.000,00 Euro

Der Gesamtkaufpreis beträgt 1.664.240,00 Euro

Der Buchwert für die vorgenannten Grundstücke beträgt 56.767,63 Euro.

2. Der bauverein AG wird eine Sicherheit für die Beseitigung von gegebenenfalls auftretenden Altlasten in Höhe von bis zu 25 % des Preises je Kaufobjekt geleistet, also insgesamt max. 423.000,00 Euro.

3. Der genannten Bonus.- Malus-, Regelung bei Veränderungen der möglichen Ausnutzung wird zugestimmt.

Anlagen: Anlage 1
 Anlage 3
 Anlage 2

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 25.10.2016

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt hat der bauverein AG für das Jahr 2015 die Gewährung von Zuschüssen in Höhe von 8.000.000,00 Euro im Rahmen der Vereinbarung zum sozialen Wohnungsbau zugesagt. Anstelle einer Zahlung soll der Betrag durch die Übertragung von Grundstücken ausgeglichen werden. In einem ersten Kaufvertrag wurden bereits die Schleiermacherstraße 17 und 19, das Grundstück der freiwilligen Feuerwehr Arheilgen (Frankfurter Landstraße 133), das Lager des Grünflächenamtes in der Pallaswiesenstraße 87 sowie eine Teilfläche der Heinrich-Hoffmann-Schule an die bauverein AG veräußert. Diese Grundstücke hatten einen Wert von 6.360.000,00 Euro. Demnach ist noch ein Betrag von 1.640.000,00 Euro auszugleichen, was durch den Verkauf der beiden Grundstücke gewährleistet wird.

Bei der Heinrich-Hoffmann-Schule wurde ein Preis von 605,00 Euro/m² angesetzt, wie beim Verkauf der ersten Teilfläche. Es handelt sich hierbei um den südlichen Teil der Schule mit der Sporthalle. Wertmindernd wurden die geschätzten Abrisskosten in Höhe von 171.000,00 Euro für die Halle berücksichtigt. Für die weitere Nutzung des Geländes durch die Stadt bis zum 31. Dezember 2020 wurde außerdem der Barwert der Pacht in Höhe von 119.000,00 Euro vom Kaufpreis abgezogen.

Bei dem Grundstück Zepelinstraße 2 handelt es sich um eine Fahrzeughalle, die zurzeit von der Feuerwehr zu Lagerzwecken genutzt wird. Da hier eine Wohnbebauung möglich ist, wurde ein Kaufpreis von 480,00 Euro/m² angesetzt. Die Abrisskosten wurden mit 150.000,00 Euro wertmindernd berücksichtigt. Der Richtwert in diesem Bereich liegt bei 400,00 Euro/m². Der Lastenübergang auf den bauverein erfolgt zum 31. Dezember 2017.

Nach den angesetzten Werten ist ein Betrag von 24.240,00 Euro durch die bauverein AG an IDA herauszuzahlen. Dieser Betrag kann sich jedoch noch verändern, da die bauverein AG die tatsächlichen Abrisskosten nachzuweisen hat. Sollten diese unter den kalkulierten Abriss- und Freilegungskosten liegen, ist der Differenzbetrag an IDA herauszuzahlen. Liegen die tatsächlichen Abrisskosten über dem geschätzten Betrag, gehen diese zu Lasten der bauverein AG. Eine Reduzierung des jeweiligen Kaufpreises erfolgt dann nicht.

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt haftet bis 10 Jahre nach Besitzübergang für Altlasten an den verkauften Liegenschaften. Die Haftung ist auf 25 % des Kaufpreises des jeweiligen Grundstücks begrenzt. Diese Haftung tritt außerdem erst dann ein, wenn die festgestellte Bodenverunreinigung die LAGA Schadstoffklasse Z2 (eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherheitsmaßnahmen) übersteigt. IDA wird entsprechende Rückstellungen bilden.

Dem Kaufpreis liegt eine an der WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) orientierte angenommene Ausnutzbarkeit des jeweiligen Grundstücks zu Grunde (siehe Anlage 1). Sollte sich herausstellen, dass tatsächlich eine abweichende Ausnutzbarkeit vorliegt, wird der Kaufpreis für das jeweils betroffene Grundstück entsprechend angepasst. Bei einer geringeren Ausnutzbarkeit reduziert sich der Kaufpreis, bei einer höheren Ausnutzbarkeit erhöht sich der Kaufpreis nachträglich.

Darmstadt, 25.10.2016
65-15-02-II/4/3-191-db-sch

Der Dezernent III

Der Dezernent IV

i. V.

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

André Schellenberg
Stadtkämmerer