

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 31.10.2018	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 ☒ ☐	Dezernat III Dezernat I ☐ OBW bei abschl. Be- schlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2018/0322 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: Kostenstelle: Kostenträger:		
Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Rückübertragung des Klinikgeländes Eberstadt

Vorlage vom: 31.10.2018

Beschlussvorschlag:

1. Der schrittweisen Rückübertragung des Klinikgeländes Eberstadt von der Klinikum Darmstadt GmbH an die Wissenschaftsstadt Darmstadt wird auf Grundlage des Wertgutachtens des Vermessungsamtes in Höhe von 25,63 Mio. Euro zugestimmt.
2. Die für die Rückübertragung noch benötigten Mittel von 22,57 Mio. Euro werden in den Wirtschaftsplänen des Eigenbetriebs IDA in den Jahren 2019 bis 2021 zur Verfügung gestellt.

Anlagen:

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☒ Ja ☐ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 31.10.2018:

Die Errichtung des Zentralen Neubaus der Klinikum Darmstadt GmbH am Standort Grafenstraße verläuft bislang plangemäß und wird voraussichtlich im Herbst 2020 abgeschlossen sein. Die endgültige Freimachung des alten Standorts Eberstadt soll im Frühjahr 2021 erfolgen. Um eine zeitnahe Entwicklung und Bebauung des Areals zu ermöglichen, ist geplant, bereits im Jahr 2019 einen städtebaulichen Wettbewerb zu initiieren.

Bereits im Jahr 2015 wurde beschlossen, das erste Teilstück des Klinikareals Eberstadt auf die Wissenschaftsstadt Darmstadt zu übertragen (vgl. MV 2015/0546). Hierbei handelte es sich um das denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Neurologie und das danebenliegende Verwaltungsgebäude. Die (vorgezogene) Rückübertragung erfolgte zum Wert von 3,06 Mio. Euro und wurde vor dem Hintergrund vollzogen, die Gebäude städtischerseits für die Unterbringung von Flüchtlingen nutzen zu können. Durch die Errichtung der Gebäude im Sensfelderweg wurde dies entbehrlich.

Es besteht zwischen der Klinikum Darmstadt GmbH und der Stadt einvernehmen, auch die übrigen Grundstücksanteile in Eberstadt in einem geordneten Verfahren zeitnah auf die Stadt zu übertragen, um die Entwicklung des Geländes frühzeitig beginnen zu können.

Nutzungsvertrag 2009

Bei der Umwandlung des Klinikums Darmstadt vom Eigenbetrieb in eine GmbH wurde das wirtschaftliche Eigentum sämtlicher Liegenschaften in die GmbH übertragen. Seitdem sind die Vermögenswerte in der Bilanz der Klinikum Darmstadt GmbH 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.

Der zwischen der Stadt und dem Klinikum im Jahr 2009 geschlossene Nutzungsvertrag sieht vor, dass bei einer Veräußerung von Gebäuden bzw. Grundstücken des Klinikums der Veräußerungserlös ausschließlich der Klinikum Darmstadt GmbH zusteht.

Wertgutachten zur Ermittlung des Rückübertragungswertes

Das Vermessungsamt hat im Juli 2018 ein Wertgutachten für das Eberstädter Areal erstellt, das insgesamt eine Größe von 43.876 m³ umfasst. In dieser Gesamtfläche sind die mit Beschluss von 2015 bereits übertragenen Grundstücksanteile enthalten. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass dem Klinikgelände Eberstadt ein Verkehrswert von 25,63 Mio. Euro beizumessen ist. Dies entspricht einem qm-Preis in Höhe von rund 584 Euro und gilt für einen Verdichtungsgrad, der eine zu realisierende Bruttogeschossfläche von insgesamt 35.000 qm zulässt.

Bei einer deutlich höheren Verdichtung mit einer zu realisierenden Bruttogeschossfläche von 45.000 qm kommt das Gutachten zu einem Wert in Höhe von bis zu 28,93 Mio. Euro.

Da auf einem bedeutenden Anteil der Liegenschaft denkmalgeschützte Gebäude mit großzügigen Grundstücksanteilen vorhanden sind, bei denen eine hohe Verdichtung nicht möglich sein wird, und auch für das übrige Areal eine nur maßvolle Verdichtung angestrebt wird, soll

im Einvernehmen mit der Klinikum Darmstadt GmbH bei der Rückübertragung des Areals der niedrigere Wert von 25,63 Mio. Euro zu Grunde gelegt werden. Hiervon ist das bereits übertragene Gelände (alte Neurologie und Verwaltungsgebäude) mit einem von der Stadt gezahlten Betrag von 3,06 Mio. Euro abzuziehen.

Abwicklung der Rückübertragung in den Haushaltsjahren 2018 bis 2020

Die weitere Rückübertragung des Areals soll in drei Tranchen in den Jahren 2018 bis 2020 mit Zahlungsziel im jeweils folgenden Haushaltsjahr abgewickelt werden. Diese Vorgehensweise verteilt die finanzielle Belastung für die Wissenschaftsstadt Darmstadt auf drei Haushaltsjahre und bietet die Chance, das derzeit sehr günstige Zinsniveau für die Rückübertragung bereits jetzt zu sichern.

Für die Klinikum Darmstadt GmbH bietet dieses Vorgehen Planungssicherheit für den zu erzielenden Erlös und den Vorteil eines gleichmäßigeren Liquiditätszuflusses und der Vermeidung von negativen Zinsen für Geldanlagen bei einer zeitweisen Überliquidität. Eine Rückübertragung in einem Zug nach der Räumung des Geländes im Jahr 2021 soll daher im Sinne beider Vertragspartner vermieden werden. Zudem ermöglicht eine frühzeitig beginnende und in Teilschritten erfolgende Rückübertragung die Möglichkeit, die Freiflächen und die vom Klinikum bereits nicht mehr genutzten Gebäude nach dem Vorliegen eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes zu entwickeln.

Die detaillierte Rückübertragung und die einzelnen Tranchen stellen sich wie folgt dar:

Tranche	Gelände	Betrag	Rückübertragung	Zahlungsziel
1	Neurologie, Verwaltung	3,060 Mio. €	erfolgt	erfolgt
2	Hautklinik, Pforte	4,416 Mio. €	01.12.2018	01.07.2019
3	HNO, Augenklinik, östl. Parkgelände, Psychosomatik,	13,060 Mio. €	01.12.2019	01.07.2020
4	Betriebstechnik, Wäscherei, Hautambulanz	5,094 Mio. €	01.12.2020	01.07.2021
Summe		25,63 Mio. €		

Die in der Tabelle genannten Teilareale befinden sich alle auf einem Gesamtflurstück (Flur 5 Flurstück 121/18). Die einzelnen Übertragungswerte orientieren sich an der jeweils abgeschätzten Grundfläche. Eine genaue Teilvermessung ist für die Rückübertragung entbehrlich; zudem ist eine Neuordnung des Areals vorgesehen.

Finanzierung durch die Wissenschaftsstadt Darmstadt

Das Areal soll in das Anlagevermögen des Eigenbetriebs IDA eingebracht werden. Daher sind die erforderlichen Mittel für die weiteren Rückübertragungen in den Wirtschaftsplänen des Eigenbetriebs IDA der Jahre 2019 bis 2021 (Zahlungsziele) einzuplanen. In den Jahren 2022 ff. ist mit einem Rückfluss der Mittel zu rechnen, da nicht beabsichtigt ist, das Gelände selbst zu entwickeln und dauerhaft im Vermögen der Wissenschaftsstadt Darmstadt zu halten.

Für die vorzeitige Rückübertragung der Liegenschaft Eberstadt erhält der Eigenbetrieb IDA ab dem jeweiligen Auszahlungszeitpunkt Zinszahlungen der Klinikum Darmstadt GmbH in Höhe von 2,0 % p.a., die bis zur endgültigen Freimachung des Geländes durch das Klinikum – mindestens aber bis zum 31.12.2020 – fällig werden.

Darmstadt, 31.10.2018

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Barbara Boczek
Stadträtin

André Schellenberg
Stadtkämmerer