

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 22.11.2007	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat VI Amt: Liegenschaftsamt	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☐ zur Beschlussfassung ☒ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss	☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Öffentlich: ☐ ☐	Vorlage-Nr. 2007/0572 Magistratsbeschluss-Nr.

Betreff: Tausch des landeseigenen Geländes des Stadions am Böllenfalltor gegen städtische Waldflächen

Vorlage vom: 19.11.2007

Beschlussvorschlag:

Unter Bezugnahme auf den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 7. Juli 2006 zu der Magistratsvorlage des Sportamtes Nr. 348 das städtische Fußballstadion als Spielstätte des SV 98, am Böllenfalltor zu belassen wird das Liegenschaftsamt ermächtigt, nachfolgenden Grundstücktausch mit dem Land Hessen durchzuführen:

Land Hessen an Stadt Darmstadt

1. Das Grundstück Gemarkung Darmstadt Flur 24 Nr. 21/4 Sportplatz, Im Grabenstück mit 127 m² zum Preis von 30,00 Euro/m² = 3.810,00 Euro
2. Eine noch zu vermessenden Teilfläche von ca. 8.600 m² aus dem Grundstück Nr. 28/12 Erholungsfläche, Nieder-Ramstädter Straße mit 9.915 m² x 30,00 Euro/m² = ca. 258.000,00 Euro
3. Eine noch zu vermessende Teilfläche von ca. 21.120 m² aus den Grundstücken Nr. 18/5 Wald (Holzung), Hochschulstadion mit 3.192 m² und Nr. 27/5 Sportplatz, Im Grabenstück mit 44.609 m² x 44,00 Euro/m² = ca. 929.280,00 Euro
4. Eine noch zu vermessende Teilfläche von ca. 20.725 m² aus den Grundstücken Nr. 18/5, Nr. 27/5, Nr. 26 Wald (Holzung), Im Grabenstück mit 38.616 m² und Nr. 109 Weg, Im Grabenstück mit 585 m² x 16,00 Euro/m² = ca. 331.600,00 Euro

Gesamtbetrag: **ca. 1.522.690,00 Euro.**

Stadt Darmstadt an Land Hessen

1. Die Grundstücke Gemarkung Darmstadt Flur 21

Nr. 3/2 Wald (Holzung), Im Gemmerloch mit	833 m ²
Nr. 4/2 Wald (Holzung), Im Gemmerloch mit	288 m ²
Nr. 5/2 Landwirtschaftsfläche, Im Gemmerloch mit	725 m ²
Nr. 6/2 Wald (Holzung), Im Gemmerloch mit	252 m ²
Nr. 7/2 Wald (Holzung), Im Gemmerloch mit	393 m ²
Nr. 8/2 Wald (Holzung), Im Gemmerloch mit	350 m ²
Nr. 9/2 Wald (Holzung), Im Gemmerloch mit	335 m ²
Nr. 10/2 Wald (Holzung), Im Gemmerloch mit	277 m ²
Nr. 11/2 Wald (Holzung), Im Gemmerloch mit	269 m ²
Nr. 12/2 Wald (Holzung), Im Gemmerloch mit	592 m ²
Nr. 13/2 Wald (Holzung), Im Gemmerloch mit	<u>6 m²</u>

Gesamt: 4.320 m²

zum Preis von **8.200,00 Euro.**

2. Die Grundstücke Gemarkung Darmstadt Flur 80

Nr. 1/4 Waldfläche, Der Eichelacker mit	83.612 m ²
Nr. 2/1 Waldfläche, Vorderster Kahleberg mit	6.443 m ²
und Flur 81	
Nr. 1 Wald (Holzung), Vorderster Kahleberg mit	<u>88.533 m²</u>

Gesamt: 178.588 m²

zum Preis von **552.000,00 Euro.**

3. Das Grundstück Gemarkung Eberstadt Flur 8 Nr. 10 Waldfläche, Im Malcherfeld mit 3.044 m²

zum Preis von **3.800,00 Euro.**

4. Die Grundstücke Gemarkung Wixhausen Flur 12

Nr. 7 Ackerland, Grünland, Die Hahnhecke mit	16.671 m ²
Nr. 35 Ackerland, Grünland, Die Hahnhecke mit	<u>28.654 m²</u>

Gesamt: 45.325 m²

zum Preis von **116.000,00 Euro.**

5. Das Grundstück Gemarkung Wixhausen Flur 7 Nr. 88 Wald (Holzung), Die Hardt mit 86.145 m²

zum Preis von **251.000,00 Euro.**

6. Aus dem Grundstück Gemarkung Darmstadt Flur 67 Nr. 1 Wald (Holzung), Der Pfarrwinkelfleck mit 268.419 m ² eine noch zu vermessende Teilfläche von ca. 78.000 m ² , aus dem Grundstück Gemarkung Darmstadt Flur 87 Nr. 1 Wald (Holzung), Wildscheuerteil mit 217.515 m ² , eine noch zu vermessende Teilfläche von ca. 29.914 m ² , aus dem Grundstück Gemarkung Darmstadt Flur 87 Nr. 2 Wald (Holzung), Steinsnickel mit 139.015 m ² , eine noch zu vermessende Teilfläche von ca. 17.820 m ² und das Grundstück Gemarkung Darmstadt Flur 87 Nr. 4 Wegfläche, Brunnenweg mit	<u>1.263 m²</u>
--	----------------------------

Gesamt: 126.997 m²

zum Preis von **242.000,00 Euro.**

7. Das Grundstück Gemarkung Eberstadt Flur 12 Nr. 37/1 Landwirtschaftsfläche, Waldfläche, Vorm Bremster mit 9.237 m² zum Preis von **18.000,00 Euro**.

8. Das Grundstück Gemarkung Eberstadt Flur 11 Nr. 325/2 Waldfläche, Hinterm Riedberg mit 7.119 m² zum Preis von **18.000,00 Euro**.

9. Die Grundstücke Gemarkung Erzhausen Flur 5

Nr. 29 Wald (Holzung), Im Faulbruch mit 50.271 m²

Nr. 30 Wald (Holzung), Neben der Stützelwiese mit 2.796 m²

Die Grundstücke Gemarkung Wixhausen Flur 9

Nr. 52 Wald (Holzung), An der Erzhäuser Grenze mit 2.504 m²

Nr. 55 Wald (Holzung), Unland (Schutthalde), An der Erzhäuser Grenze mit 7.479 m²

Nr. 58/2 Wald (Holzung), Unland (Schutthalde), An der Erzhäuser Grenze mit 2.471 m²

Nr. 286 Wald (Holzung), An der Erzhäuser Grenze mit 47.439 m²

Gesamt: 112.960 m²

zum Preis von **308.000,00 Euro**.

Gesamtbetrag 1.517.000,00 Euro.

Die Flächen des Landes und der Stadt Darmstadt werden wertgleich getauscht. Es erfolgt keine Herauszahlung.

Besondere Bedingungen:

Sollte das ehemalige landeseigene Gelände innerhalb der nächsten 30 Jahre nach Abschluss des Tauschvertrages nicht ausschließlich für Sportzwecke genutzt werden sondern einer höherwertigen Nutzung (z. B: Wohnen) zugeführt werden, behält sich das Land Hessen eine Abschöpfung der Wertsteigerung vor. Dies ist zu Lasten der Stadt Darmstadt in geeigneter Weise im Grundbuch zu sichern.

Anlagen: Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 07.07.2006
Magistratsvorlage 2006/0348 vom 18.05.2006
Lagepläne

Beschluss des Magistrats vom

Begründungsseite zur Magistratsvorlage vom 19.11.2007:

Bei den im Beschlussteil näher bezeichneten landeseigenen Flächen handelt es sich um das Gelände im Bereich des Böllenfalltorstadions.

Einen Bebauungsplan für diesen Bereich gibt es nicht.

Bei der 8.600 m² großen Fläche aus dem Grundstück Nr. 28/12 handelt es sich um den Kunstrasenplatz zwischen der Tankstelle und dem Erbbaugrundstück, auf dem sich die Lilienschänke befindet. Das Grundstück Nr. 21/4 liegt an der Nordseite des Böllenfalltorstadions zum Hochschulstadion hin. Das Grundstück liegt teilweise innerhalb des Stadions und teilweise außerhalb des Einfriedigungszaunes.

Bei der Fläche von ca. 21.120 m² handelt es sich um das Spielfeld des Stadions sowie den größten Teil der Stehplätze.

Bei der Fläche von ca. 20.725 m² handelt es sich um einen Teil der Stehplatzränge sowie um Trainingsplätze hinter der Stehplatztribüne.

Bei den städtischen Waldflächen, die die Stadt im Tausch an das Land geben wird, handelt es sich größtenteils um Streubesitz, der an landeseigene Waldflächen angrenzt. Eine Abgabe ist daher sinnvoll. Die einzelnen Werte der Flächen wurden durch ein Gutachten des Landesbetriebes Hessen-Forst, Forsteinrichtung, Information und Versuchswesen ermittelt, bei dem auch die Qualität des Baumbestandes berücksichtigt wurde.

Für das landeseigene Gelände liegt ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Wissenschaftsstadt Darmstadt vor, der die Flächen pauschal unabhängig von der Nutzung mit 16,00 Euro/m² bewertet.

Bereits vor der Begutachtung durch den Gutachterausschuss wurde seitens des Landes deutlich gemacht, dass sich das Land nur eine abgestufte Bewertung der einzelnen Flächen je nach Ausbau, Zustand und Art der Nutzung vorstellen kann. Der Bereich der Stadionsnutzung sei höherwertig, da es sich um eine Bebauung mit Ertragscharakter handle. Mit dem Ergebnis des Gutachtens ist das Land Hessen daher nicht einverstanden. In weiteren Gesprächen mit Vertretern des Landes wurde als Kompromissvorschlag eine Einigung über die im Beschlussteil aufgeführten Werte erzielt:

16,00 Euro/m² für die einfachen Trainingsplätze,

30,00 Euro/m² für die kleine Fläche am Nordrand des Stadions sowie den Kunstrasenplatz sowie

44,00 Euro/m² für den eigentlichen Stadionbereich mit Spielfeld und Stehplatztribünen.

Auf dem Hintergrund, dass die Stadt bei Bestellung von Erbbaurechten für Sportvereine von einem Wert von 40,00 Euro/m² ausgeht kann der Betrag von 44,00 Euro/m² für den Stadionbereich akzeptiert werden. Auch der Wert von 30,00 Euro/m² ist für den höherwertig genutzten Kunstrasenplatz akzeptabel.

Die Auswahl der städtischen Waldflächen erfolgte in Abstimmung mit dem Grünflächen- und Umweltamt.
Darmstadt, 19.11.2007
23-II/1-746-SP20-B2-db-rü

Der Dezernent VI

Dipl.-Ing. Dieter Wenzel
Stadtrat