

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlagen - Nr.:</b> VO/0579/2005 <b>Status:</b> nichtöffentlich <b>Datum:</b> 04.10.2005	<b>TOP</b>
<b>Magistrat</b>		
<b><u>Dezernat:</u></b>	II	
<b><u>Fachdienst:</u></b>	62 - Grundstücksverkehr	
<b><u>Sachbearbeiter/in:</u></b>	Gerber, Peter (62)	
<b><u>Beratende Gremien:</u></b>	Magistrat Stadtverordnetenversammlung Marburg Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Haupt- und Finanzausschuss	

## Verkauf eines städtischen Grundstückes an der Gisselberger Straße

Der Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften hat in seiner Sitzung am 17.11.2005 dem vorgenannten Verkauf mit einem Stimmenverhältnis von 6 : 4 zugestimmt. Dies entspricht nicht der nach § 12, Ziffer 1 c der Geschäftsordnung StVV erforderlichen qualifizierten Mehrheit, sodass die Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung über den nachstehenden Verkaufsbeschluss herbei zu führen ist.

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Stadt Marburg verkauft an die Praxis GmbH, Siemensstraße 4, 35041 Marburg, eine noch zu vermessende Grundstücksteilfläche von ca. 10.500 qm aus dem Grundstück

Gemarkung Marburg, Flur 16, Flurstück 62/8 (11.246 qm)  
- eingetragen im Grundbuch von Marburg, Blatt 12016, lfd. Nr. 160 –

Der Grundstückskaufpreis für Grundstück und aufstehende Gebäude beträgt insgesamt 1 Mio. €. Der Kaufpreis ist ein Festpreis, der durch das noch ausstehende Vermessungsergebnis nicht beeinflusst wird.

Er wird fällig innerhalb eines Monats nach Beurkundung des Kaufvertrages, jedoch nicht bevor die von der Stadt zur Sicherung der Kaufpreiszahlung einzuräumende Ausfallbürgschaft aufsichtsbehördlich genehmigt worden ist und die Finanzierungsmittel durch die geldgebende Bank bereitgestellt worden sind. Er ist zahlbar auf das Konto der Stadt Marburg bei der Sparkasse Marburg-Biedenkopf, Konto-Nr. 100 104 03, BLZ 533 500 00 unter Angabe der Haushaltsstelle 2.8800.340400001.

Die Kosten des Kaufvertrages und seiner Durchführung sowie die Kosten der noch erforderlichen Teilungsvermessung gehen zu Lasten der Käuferin.

### **Begründung:**

Nach Verlegung der Betriebseinrichtungen des Dienstleistungsbetriebes der Stadt Marburg auf das Gelände der Stadtwerke Marburg GmbH ist die Stadt als Eigentümerin des Grundstückes bemüht, das Betriebsgelände an der Gisselberger Straße für eine auch in planerischer Hinsicht tragbare Folgenutzung zu verkaufen. Die besondere Lage des Grundstückes zwischen Wohngebiet (Teichwiesenvogel) und Sportgelände lässt grundsätzlich nur eine wohnverträgliche Nutzung zu. Der Verkauf wurde im Internet, regional in der Oberhessischen Presse und Marburger Neuen Zeitung sowie überregional in der Frankfurter Rundschau öffentlich ausgeschrieben, ohne dass sich ein umsetzungsfähiges Erwerbsangebot ergeben hat.

Anfang dieses Jahres hat sich die Praxis GmbH um den Ankauf der Liegenschaft beworben. Sie möchte ihre Betriebseinrichtungen zusammenführen und sieht diese Möglichkeit auf dem städtischen Verkaufsgrundstück gegeben. Das von ihr abgegebene Kaufangebot in Höhe von 1 Mio. € liegt zwar deutlich unter dem Sachwert des Grundstückes, der rechnerisch auf rund 2,86 Mio. € beziffert werden kann und sich aus den nachfolgenden Einzelwerten, Bodenwerte eingeschlossen, zusammensetzt:

- Verwaltungs- und Sozialgebäude ca. 1.260.000,-- €,
- Werkstattgebäude ca. 977.400,-- €,
- Wagenhalle ca. 625.200,-- €.

Die deutliche Diskrepanz zwischen dem vorliegenden Kaufangebot und dem ermittelten Sachwert bestätigt die gegenwärtig vorherrschende Zurückhaltung auf dem Grundstücksmarkt. Sie belegt darüber hinaus, dass der eigentliche Verkehrswert des Grundstückes heutzutage nicht erzielbar ist. Recherchen des Fachdienstes Stadtplanung in den zurückliegenden Monaten haben diese Marktsituation bestätigt. Sowohl von der Planung befragte öffentliche als auch private Bauträger, die auf eine Vermarktung des Grundstückes zu Wohnversorgungszwecken angesprochen wurden, haben einhellig die Auffassung vertreten, dass das Verkaufsobjekt nicht zuletzt aufgrund seiner besonderen Lage neben stark frequentiertem Sportgelände (Fußball, Tennis), sozialem Umfeld (Tagesanlaufstelle für Wohnsitzlose) und ständigem Verkehrslärm (Gisselberger Straße / B 3 A) derzeit keine Nachfrage nach Wohnraum hervorrufen werde und deshalb wenn überhaupt nur sehr eingeschränkte Vermarktungschancen biete.

Mit einem Verkauf an die Praxis GmbH wird das Grundstück einer weiteren Verwendung zugeführt und stellt in wirtschaftlicher Hinsicht somit kein totes Kapital mit all den damit verbundenen Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten für die Stadt dar. Durch die vertraglich und dinglich zu vereinbarende Weiterverkaufspflicht im Falle einer ausgewiesenen Nutzung für Wohnbauzwecke, wird der Einfluss der Stadt auf eine zweckentsprechende Nutzung unter Abschöpfung eines etwa erzielbaren Mehrwertes sichergestellt. Tritt dieser Fall ein, ist die Erwerberin verpflichtet, das Grundstück in Abstimmung mit der Verkäuferin zu verkaufen. Die Käuferin hat die Verkäuferin zu entschädigen mit dem Unterschiedsbetrag zwischen dem Kaufpreis zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses und dem durch Weiterverkauf erzielten Kaufpreis. Aufwendungen für Umbau- oder bauliche Erweiterungsmaßnahmen sind, entsprechend dem Wert zum Zeitpunkt der Weiterveräußerung, durch die Verkäuferin zu erstatten, allerdings max. nur in dem Umfang der Differenz zwischen dem Weiterverkaufspreis und dem jetzt erzielten Kaufpreis von 1 Mio. €. Im Zweifelsfall ist die Höhe der Aufwenderstattung durch ein Gutachten des Gutachterausschusses bei der Stadt Marburg zu ermitteln, wobei das Ergebnis von beiden Vertragsparteien für verbindlich anzuerkennen ist. Investitionen in

Inventar und Gerätschaften sowie Kosten der Betriebs- und Bauunterhaltung zählen nicht zu den wertsteigernden Aufwendungen und sind damit nicht erstattungsfähig. Ebenfalls nicht erstattungsfähig ist ein etwa mit einem Verkauf des Grundstückes verlorengelender Standortvorteil (Lagegunst) der Praxis GmbH.

Die Praxis GmbH ist nicht in der Lage, den Kaufpreis aus Eigenmitteln aufzubringen, so dass dieser fremdfinanziert werden muss. Die Inanspruchnahme der Fremdmittel – Geldgeber wird voraussichtlich die Sparkasse Marburg-Biedenkopf sein – soll durch eine Ausfallbürgschaft der Stadt Marburg gesichert werden, um dadurch günstigere Konditionen bei der Kreditbeschaffung zu erhalten. Dem für die Stadt als Bürgen damit erwachsenden Risiko wird damit begegnet, dass ein erstrangig gesichertes Rückfallrecht am Kaufgrundstück für die Stadt vereinbart wird für den Fall, dass die Käuferin ihren Zahlungsverpflichtungen gegenüber der geldgebenden Bank nicht nachkommt und die Stadt als Bürge eintreten muss. Darüber hinaus wird ein Weiterverkauf des von der Käuferin zu erwerbenden Grundstückes oder Teilen daraus ohne vorherige Zustimmung der Stadt als Verkäuferin schuldrechtlich und dinglich ausgeschlossen.

Im Sozial- und Verwaltungsgebäude befindet sich im Kellerbereich ein Kommunikations-Knotenpunkt der Fachgruppe IuK (Sprache und Daten), der die Verwaltungsstellen bei den Stadtwerken Marburg, Am Krekel 55, und in der Frauenbergstraße 35 versorgt. Zugang, Unterhaltung, Wartung und ggf. Erneuerung, die auch nach einem Verkauf des Grundstückes durch die Stadt gewährleistet bleiben müssen, werden durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die Stadt dinglich gesichert.

Da eine Abwicklung des Grundstücksgeschäftes nach Möglichkeit noch in diesem Jahr erfolgen soll, muss auch der Ausschuss für Bauen, Planen, Liegenschaften schnellstmöglich über den Verkauf entscheiden. Es ist beabsichtigt, eine entsprechende Verkaufsvorlage für die November-Sitzung vorzubereiten. Die Einräumung einer Ausfallbürgschaft in Höhe von 1 Mio. € wird den Gremien durch separate Vorlage zur Beschlussfassung vorgelegt.

Es wird gebeten, dieser Vorlage zuzustimmen.

Dr. Franz Kahle  
Bürgermeister

Anlage  
- Kopie eines Planausschnittes

Kenntnis genommen und einverstanden:

<b>6</b>	<b>60</b>	<b>61</b>	<b>65</b>	<b>66</b>	<b>33</b>	<b>Ortsbeirat</b>	<b>Stadtwerke</b>
B	B	B					

**A:** Anhörung; **B:** Beteiligung; **K:** Kenntnisnahme; **S:** Stellungnahme