



Beschlussvorlage	Vorlagen - Nr.: VO/0143/2009 Status: nichtöffentlich Datum: 04.03.2009	TOP
Magistrat Haupt- und Finanzausschuss Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Stadtverordnetenversammlung Marburg		
<u>Dezernat:</u>		
<u>Fachdienst:</u>	15 - Referat für Stadt-, Regional- u. Wirtschaftsentwicklung	
<u>Sachbearbeiter/in:</u>	Liprecht, Wolfgang Gerber, Peter	
<u>Beratende Gremien:</u>	Magistrat Haupt- und Finanzausschuss Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Stadtverordnetenversammlung Marburg	

Grunderwerb im Afföller

Der Magistrat wird gebeten

dem Haupt- und Finanzausschuss,
dem Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften,
der Stadtverordnetenversammlung

nachfolgenden Beschluss zu empfehlen:

1. Die Universitätsstadt Marburg erwirbt vom Land Hessen, vertreten durch das Hessische Immobilienmanagement mit Sitz in 65189 Wiesbaden, Abraham-Lincoln-Str. 38 - 42, das an der Afföllerstraße gelegene unmittelbar an das städtische Grundstück angrenzende Landesgrundstück

Gemarkung Wehrda, Flur 5, Flurstück 175/1 = 19.544 qm
- eingetragen in Blatt 3.384 von Wehrda -.

Der Kaufpreis beträgt 73,-- €/qm, insgesamt 1.426.712,00 €.

Die Kosten des Kaufvertrages und seiner Durchführung gehen zu Lasten der Universitätsstadt Marburg.

2. Der zur Aufbringung des Kaufpreises und der Abwicklungskosten über den Haushaltsansatz 1,25 Mio. € hinausgehende Finanzbedarf in Höhe von

250.000,00 € wird überplanmäßig bereitgestellt. Eine Refinanzierung des Mehraufwandes wird durch Verkauf einer gewerblichen Baufläche, die im Zuge der Neuordnung des nördlichen Afföllers gebildet wird, ermöglicht.

Begründung:

Bereits Ende 2007 hat die Universitätsstadt Marburg vom Land Hessen eine unmittelbar an den städtischen Messeplatz angrenzende Grundstücksteilfläche aus dem Landesgrundstück in Größe von 10.500 qm zu einem Kaufpreis von 99,- €/qm zur Erweiterung des Messegeländes gekauft. Der damalige Grunderwerb hing in erster Linie zusammen mit dem Verkauf des gegenüber Sulzer gelegenen Schotterrasenparkplatzes, auf dem zwischenzeitlich der TÜV Hessen und die Johanniter-Unfall-Hilfe e. V. mit ihren Baumaßnahmen begonnen haben.

Die Durchführung der diesjährigen Baufachmesse „MEMO“ hat erneut gezeigt, dass der im Messegelände vorhandene Parkraum äußerst knapp bemessen ist und den Parkraumbedarf der im nächsten Jahr bevorstehenden Oberhessenschau bei weitem nicht abdecken wird. Mit der eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit des gesamten Landesgrundstückes Afföller-Nord wird die Stadt in die Lage versetzt, das Gebiet zwischen Spielwaren Sulzer und B 3a-Unterführung strategisch neu zu ordnen, das Messegelände in seiner Ausnutzung zu optimieren und den erforderlichen Parkplatzbedarf zu gewährleisten. Aus der überschüssigen Grundstücksfläche sowie aus Verkehrsflächen, die aus einer Optimierung des Verlaufes der Afföllerstraße resultieren, soll im Zuge der Neuordnung des Gebietes gewerbliches Bauland gebildet werden, mit dessen Verkauf der zusätzliche finanzielle Aufwand aufgefangen werden kann.

Das Hessische Immobilienmanagement ist schon seit längerem bestrebt, das Landesgrundstück als gewerbliches Bauland zu verkaufen. Nach einem Gutachten des Hess. Baumanagements vom 03.11.2008 wurde der Verkehrswert des Grundstückes mit 1.610.000,00 € ermittelt. Dies entspricht einem Quadratmeterpreis von durchschnittlich 82,38 €, der den wertbeeinflussenden Besonderheiten des Grundstückes Rechnung trägt, die hauptsächlich in einer nicht ausreichenden Verdichtung des aufgefüllten Bodens liegen und aus dem derzeit gültigen Bodenrichtwert von 120,00 €/qm abgeleitet worden ist. Nach intensiven Verhandlungen mit der Verkäuferin ist es gelungen, den gutachterlich ermittelten Verkehrswert noch einmal zu senken und auf 73,- €/qm festzulegen mit der Maßgabe, dass die Stadt verpflichtet ist, bei einem Weiterverkauf des Grundstückes oder Teilflächen daraus innerhalb eines Zeitraumes von 15 Jahren, den dabei erzielten Mehrerlös bis zur Höhe von max. 9,37 €/qm (Differenzbetrag zwischen 82,37 € und 73,- €) an das Land abzuführen. Über den Betrag von 9,37 €/qm hinausgehende Mehrerlöse bleiben außer Betracht. Darüber hinaus wird dem Land Hessen ein dinglich gesichertes Wiederkaufsrecht am Grundstück eingeräumt, das im Falle eines Verkaufes innerhalb der nächsten 15 Jahre alternativ zur Wertabschöpfung ausgeübt werden kann. Diese Wertabschöpfungs- und Rückerwerbsklausel wird in Grundstückskaufverträgen mit Land und Bund als Standardklausel vereinbart.

Angesichts der in diesem Jahr noch beabsichtigten Arbeiten am Grundstück, die zur Durchführung der Oberhessenschau im Frühjahr nächsten Jahres unbedingt erforderlich sind, soll der Grundstückskaufvertrag nach nunmehr erfolgter Einigung mit dem Hessischen Immobilienmanagement möglichst kurzfristig abgeschlossen werden.

Darauf hinzuweisen ist, dass der Hessische Landtag dem Grundstücksverkauf noch zustimmen muss und mit dieser Zustimmung voraussichtlich im Monat März gerechnet werden kann.

Der Ortsbeirat des Stadtteiles Wehrda wird, da es sich um Wehrdaer Gemarkungsgebiet

handelt, beteiligt; seitens des Ortsvorstehers wurden vorab keine Bedenken gegen den beabsichtigten Grunderwerb vorgetragen, die Entscheidung des Ortsbeirats steht noch aus.

Die für dieses Grundstücksgeschäft haushaltsmäßig zur Verfügung gestellten Finanzierungsmittel in Höhe von 1,25 Mio. € (Gesamthaushaltsansatz 1.370.000,00 €) decken den Finanzbedarf zur Abwicklung des Grundstückskaufgeschäftes nicht ab, da der Kaufpreis allein schon 1.426.712,00 € beträgt. Unter Hinzurechnung der aufzubringenden Grunderwerbsteuer in Höhe von rund 50.000,00 € sowie der notariellen und gerichtlichen Abwicklungskosten werden zusätzlich Haushaltsmittel in Höhe von überschläglich 250.000,00 € benötigt, die überplanmäßig bereitzustellen sind. Eine Refinanzierung des überplanmäßigen Ausgabebetrages ließe sich mit Verkauf einer Teilfläche von ca. 70 ar als Gewerbegrundstück zu einem Kaufpreis, der dem derzeit gültigen Bodenrichtwert von 120,- €/qm entspricht, erreichen.

Es wird gebeten, der Vorlage zuzustimmen.

Egon Vaupel
Oberbürgermeister

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Anlage:

1 Lageplan (nicht maßstabgerecht)

Die Vorlage hat folgende Auswirkungen:

I. Einnahmen:
keine

II. Kosten / Ausgaben:
Grunderwerbskosten mit Nebenkosten ca. 1,5 Mio. €, die zum Teil überplanmäßig bereitzustellen sind und durch Verkauf eines noch zu bildenden gewerblichen Baugrundstückes kompensiert werden.

III. Sonstige Auswirkungen:
Ankauf des Grundstückes bringt strategische Vorteile hinsichtlich einer beabsichtigten Neuordnung des Gebietes an der nördlichen Afföllerstraße mit sich (Alleineigentümerin Stadt). Einflussnahme auf die Art des anzusiedelnden Gewerbes als Grundstückseigentümerin, Behebung der prekären Parkplatzsituation bei überregionalen Messerveranstaltungen (wie z. B. Oberhessenschau) und damit Optimierung des Messestandortes Marburg.