



| | | |
|---|---|------------|
| Beschlussvorlage | Vorlagen - Nr.: VO/0384/2009 Status: öffentlich Datum: 03.06.2009 | TOP |
| Magistrat Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Stadtverordnetenversammlung Marburg | | |
| <u>Dezernat:</u> | I und II | |
| <u>Fachdienst:</u> | 62 - Grundstücksverkehr | |
| <u>Sachbearbeiter/in:</u> | Gerber, Hans-Peter | |
| <u>Beratende Gremien:</u> | Magistrat Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Stadtverordnetenversammlung Marburg | |

Erwerb eines Grundstückes im Stadtgebiet Marburg

Der Magistrat wird gebeten, dem Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften, nachfolgenden Beschluss zu empfehlen:

Die Stadt Marburg erwirbt von der S & S Grundbesitzgesellschaft mbH Karsten Schreyer, Krummbogen 14, 35039 Marburg, das bebaute Grundstück

Am Grün 16 und 18
Gemarkung Marburg, Flur 26, Flurstück 21/13 = 930 qm,

das unbebaute Grundstück Am Grün (Parkplatz)

Gemarkung Marburg, Flur 26, Flurstück 23/2 = 660 qm

- beide eingetragen im Grundbuch von Marburg, Blatt 9.995,
lfd. Nr. 21 und 24 des Bestandsverzeichnisses -.

Bei den Erwerbgrundstücken handelt es sich um das ehemalige Gebäude der Marburger Volksbank sowie den unmittelbar angrenzenden Parkplatz.

Der Grundstückskaufpreis beträgt 3,2 Mio. Euro.

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

Die für die Durchführung des Kaufgeschäftes benötigten Finanzierungsmittel in Höhe von ca. 3,4 Mio. Euro werden im Nachtragshaushalt unter der Produkt-Nr. 662020 bereitgestellt.

Begründung:

Das vorstehende Grundstück wurde vor ca. 2 ½ Jahren als Renditeobjekt von der S & S Grundbesitz GmbH gekauft mit der Absicht einer Vermarktung nach erfolgtem Um- bzw. Ausbau des ehemaligen Bankgebäudes. Auf dem benachbart liegenden Parkplatzgrundstück sollten Eigentumswohnungen entstehen. Ein Bauantrag auf Umbau- und Nutzungsänderung des Unter- und Erdgeschosses wurde bereits im Jahre 2007 gestellt, bisher jedoch noch nicht abschließend bearbeitet. Das Bauvorhaben als solches in diesem sensiblen Innenstadtbereich, vor allem der Nachweis der erforderlichen Stellplätze, erweisen sich als schwierig, so dass von Seiten des Grundstückseigentümers ein Verkauf des Areales an die Stadt in Aussicht gestellt worden ist.

Da das Grundstück im Hinblick auf zukünftig geplante städtebauliche und verkehrsmäßige Veränderungen im Bereich des Rudolphsplatzes und der Weidenhäuser Brücke von strategisch großer Bedeutung ist, darüber hinaus mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 2.850 qm vielfältige Möglichkeiten einer verwaltungsmäßigen Eigennutzung bietet, ist der Kauf des Grundstückes in jeder Hinsicht erstrebenswert.

In mehreren Verhandlungsgesprächen mit dem Eigentümer ist es gelungen, dessen ursprüngliche Kaufpreisvorstellung von ca. 3,65 Mio. Euro auf 3,2 Mio. Euro zu reduzieren. Dieser Preis kann als günstig eingestuft werden, wenn man berücksichtigt, dass unter Zugrundelegung einer in dieser Lage erzielbaren Jahresmiete ein deutlich höherer Ertrags-/Verkehrswert resultiert.

Schon unter Zugrundelegung der alten Mietansätze aus einem Wertgutachten des Jahres 2005 errechnet sich nach den Ermittlungen unserer Kommunalen Bewertungsstelle ein Ertragswert von 3.201.000 Euro. Die erzielbaren Wohnungs- und Gewerbemieten in dieser Lage liegen heute deutlich über diesen alten Mietansätzen, so dass sich daraus auch ein deutlich höherer Verkehrswert ergibt. Die oberen Geschosse des ehemaligen Bankgebäudes wurden vom Eigentümer grundlegend renoviert und mit neuester Technik ausgestattet, so dass sie Neubaucharakter besitzen. Das Gebäude ist bis auf die Kassenhalle, für die eine gastronomische Nutzung angestrebt worden ist, nahezu vollständig vermietet. Im Dachgeschoss des Hauses befinden sich 2 große Mietwohnungen, die übrigen Geschosse werden gewerblich genutzt (Dienstleistung). Mit Erwerb des Grundstückes tritt die Stadt in die bestehenden Mietverträge als Rechtsnachfolgerin im Eigentum ein. Die derzeit erzielten Netto-Mieteinnahmen betragen rd. 112.000 Euro jährlich.

Im Grundstückskaufvertrag ist zugunsten des Verkäufers eine Regelung zu treffen, welche die Stadt verpflichtet, das erworbene Grundstück innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren nicht in Wohn- / Teileigentum aufzuteilen und in Konkurrenz zu dem Veräußerer zu vermarkten. Eine dingliche Sicherung dieses schuldrechtlichen Anspruches ist nicht beabsichtigt.

Es wird gebeten, dieser Vorlage zuzustimmen.

Egon Vaupel
Oberbürgermeister

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Anlagen: Planausschnitt, M. 1 : 500
Berechnung der Nutzflächen und des umbauten Raumes

Kenntnis genommen und einverstanden:

| | | |
|--------------|--------------|-----------|
| FBL 1 | FBL 6 | 62 |
| B | B | B |

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

Die Vorlage hat folgende Auswirkungen:

I. Einnahmen:

Einnahmen werden mit dem Kauf des Grundstückes zunächst nicht erzielt. Solange die Stadt keine Eigennutzung beabsichtigt, werden aus den bestehenden Mietverhältnissen Netto-Mieteinnahmen in Höhe von derzeit rd. 112.000 Euro jährlich erzielt.

II. Ausgaben:

Die mit dem Erwerb verbundenen Gesamtaufwendungen betragen ca. 3,4 Mio. Euro. Die Höhe der jährlichen Folgekosten kann derzeit noch nicht eingeschätzt werden, da die zukünftige Verwendung des Grundstückes noch nicht konkret feststeht.

III. Sonstige Auswirkungen:

In stadtplanerischer und städtebaulicher Hinsicht von großer Bedeutung, insbesondere im Hinblick auf zukünftig geplante Veränderungen im Bereich des Rudolphsplatzes und der Weidenhäuser Brücke.

Als Dienstgebäude zur Unterbringung von Verwaltungseinrichtungen sowohl standortbedingt als auch der Größe nach besonders geeignet; keine besondere Auswirkungen auf Gender Mainstreaming und die demographische Entwicklung der Stadt.