STADT GROSS-UMSTADT **BESCHLUSSVORLAGE**

FB1/431/2009

Fachbereich: Fachbereich 1
Sachbearbeiter: Bernhard Müller
Az: Ankauf Bahnhofsgelände
Datum: 22.09.2009

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit	Abstimmung
Ältestenrat		Vorberatung	
Magistrat	28.09.2009	Entscheidung	
Haupt- und Finanzausschuss		Vorberatung	
Stadtverordnetenversammlung	08.10.2009	Entscheidung	

Ankauf Bahnhofsgelände
Mittelbereitstellung

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird ermächtigt, vorbehaltlich des Beschlusses einer die Finanzierung regelnden Nachtragssatzung folgende Liegenschaften im Bereich des Bahnhofs in Groß-Umstadt zu erwerben:

a) 8.958 m² von der Firma aurelis Real Estate GmbH Co. KG zum Preis von 402.000 €

sowie

b) 3.709 m² von der Firma DB Services Immobilien GmbH zum Preis von 131.639 €

Begründung:

Die Stadt Groß-Umstadt steht derzeit in Verhandlungen mit

1. aurelis Real Estate GmbH Co. KG

2. DB Services Immobilien GmbH

Beide Unternehmen sind jeweils Ansprechpartner für den Ankauf von Teilflächen im Bereich des Bahnhofs der Stadt Groß-Umstadt. Folgende wesentlichen Punkte entsprechen dem aktuellen Erörterungsstand:

c) von der Firma aurelis Real Estate GmbH Co. KG sollen

   8.958 m² zu einem Preis von 402.000 € gekauft werden

d) von der Firma DB Services Immobilien GmbH sollen

   3.709 m² zu einem Preis von 131.639 € gekauft werden

e) offene Punkte

   - Klärung der Übernahme des Risikos aus eventuell vorhandenen Altlasten
   - Kündigung und Abwicklung vorhandener Nutzungsverträge
   - Niederlegung von vorhandenen Gebäuden

Zu Klärung der offenen Punkte war für den 27.08.2009 ein Gespräch bei der Firma aurelis anberaumt. Seitens der Stadt Groß-Umstadt wurde das Gespräch von Bürgermeister Ruppert und Herrn Müller geführt.

Im Ergebnis des Gespräches ist festzuhalten, dass seitens der Firma aurelis mit „offenen Karten“ gespielt wurde. Alle liegenschaftsbezogenen Unterlagen wurden übergeben. Dies gilt namentlich für die

- Unterlagen zu den bestehenden Miet-/Nutzungsverträgen
- Altlastenuntersuchungen

Nach den abgeschlossenen Verträgen sind die Nutzer verpflichtet, errichtete Aufbauten zum Ablauf der Nutzung selbst nieder zu bringen. Die Firma aurelis war nicht bereit, die Verträge bereits in Anbahnung des Kaufvertrages zu kündigen. Im Übrigen herrscht hier auch kein Zeitdruck, da über die weitere Nutzung des Areals noch nicht entschieden wurde. Die Miet-/Nutzungsverträge bringen aber ein angemessenes Entgelt, so dass eine Kündigung zur Unzeit hier lediglich Nachteile mit sich bringen würde.

Zum Thema Altlasten wurde seitens der Verkäuferin keinerlei Entgegenkommen signalisiert. Es wurde seitens der Verhandlungsführer darauf verwiesen, dass entsprechende Verpflichtungen aus den Ankaufverträgen mit der Bahn (ehem. Eigentümer) bestünden, die Grundstücke nur nach Maßgabe der vorliegenden Bodenuntersuchungen zu veräußern.

Die vorliegenden Untersuchungen weisen keinerlei Verunreinigungen auf, die der Nutzung im der gegenwärtigen Qualität entgegenstehen. Entsprechende fachliche Einschätzungen liegen vor. Insgesamt sind von fachlicher Seite die Abwägungen und Ausführungen zu den Altlasten als fair zu bezeichnen.

Aufgrund anstehender gesellschaftsrechtlicher Veränderungen bei der aurelis Real Estate GmbH Co. KG wird von dort auf einen zeitnahen Vertragsabschluß gedrängt. Die Mittel für den Erwerb stehen über den derzeitigen Haushalt allerdings nicht zur Verfügung. Sollte es zu einem zeitnahen Abschluss der Grundstückskaufverträge und damit verbunden zu einer Kaufpreisfälligkeit noch in diesem Jahr kommen, müssen die Mittel gesondert bereitgestellt werden.

Die reinen Erwerbskosten betragen	(aurelis)	402.000 €
	(Bahn)	131.639 €
hinzuzurechnen sind 5% Erwerbsnebenkosten		27.000 €
Gesamtinvestition		560.000 €

Über die Verhandlung bestand Einvernehmen, allerdings konnte mangels Schätzwert kein Betrag im Haushalt 2009 angemeldet. Hierzu wurden inzwischen Gutachten von Seiten aurelis Real Estate GmbH Co. KG/ DB Services Immobilien GmbH erstellt und von ortsgerichtlicher Seite überprüft und in Gesprächen Einvernehmen hergestellt. Der Haupt- und Finanzausschuss wurde in seiner Sitzung am 03.09.2009 über den aktuellen Verhandlungsstand und die angespannte Haushaltssituation informiert. Über die Weiterverhandlung bestand im Ausschuss gleichfalls Einvernehmen.

Da die Mittel im Haushalt nicht zur Verfügung stehen, sind entsprechende Kassenkredite aufzunehmen. Aktuell werden solche Mittel mit einem Zins von 6,75% angeboten.