

300/0001/2019

Sachbearbeiter: Ressort 300
Bernhard Müller
Az:
Datum: 08.08.2019

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit	Abstimmung
Magistrat		Vorberatung	
Haupt- und Finanzausschuss		Vorberatung	
Ältestenrat		Vorberatung	
Stadtverordnetenversammlung	05.09.2019	Entscheidung	

Überplanmäßige Mittelbereitstellung Ankauf von Liegenschaften und Mobiliarbeschaffung

Beschlussvorschlag:

1. Zur Investnummer I-000000058 (überplanmäßige Deckung) werden zum Erwerb des Grundstückes Gemarkung Klein-Umstadt, Flur 5, Flurstück 82 mit einer Größe von 14.225 m² von einer Erbgemeinschaft 93.885 € bereitgestellt.
2. Zur Investnummer I-000000058 (überplanmäßige Deckung) werden zum Erwerb eines Grundstückes im Ortsteil Wiebelsbach zum Neubau einer Kita für den Erwerb der Fläche Gemarkung Wiebelsbach, Flur 4, Flurstück 292/1, mit einer Größe von 5.783 m² von einer Erbgemeinschaft 129.930 € bereitgestellt.
3. Zur Investnummer I-000000074 (überplanmäßige Deckung) werden zum Erwerb einer Parkplatzfläche im Bereich des Bahnhofs im Ortsteil Wiebelsbach, Gemarkung Wiebelsbach, Flur 6, Flurstück 33/16 (Teilfläche) 44.000 € bereitgestellt.
4. Zur Investnummer I-000000002 (überplanmäßige Deckung) werden nach der Renovierung des Pfälzer Schlosses 65.000 € zur Erstausrüstung mit Mobiliar bereitgestellt.
5. Die Mittelbereitstellung erfolgt aus der Investnummer I-00000182.

Begründung:

In Summe geht es um die überplanmäßige Mittelbereitstellung in einer Größenordnung von 332.275 €. Die Summe teilt sich in vier Teilbeträge auf, drei Teilbeträge entfallen auf notwendige Grundstücksankäufe und ein Teilbetrag betrifft eine erstmalige Büroausstattung.

1. In der Gemarkung Klein-Umstadt hat uns eine Erbgemeinschaft ein 14.225m² großes Grundstück zum Kauf angeboten. Der Grundstückserwerb ist für die Stadt von hohem Interesse, da hier ein Areal, das voraussichtlich Bauland werden wird, zu einem kleinen Teil des späteren Baulandpreises erworben werden kann.

Die Kontaktaufnahme durch den Anbieter erfolgte im Februar 2019. Nach einem intensiven schriftlichen Austausch haben wir uns auf 6 €/m² geeinigt. Der Kaufpreis würde also 85.350 € betragen. Zu einer Nachzahlungspflicht in Höhe von 56.900 € käme es, wenn das Grundstück innerhalb der nächsten 5 Jahre nach Ankauf zu Bauland würde. Das wird aber mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht eintreten.

Ergänzend zum reinen Kaufpreis müssen 10% Erwerbsnebenkosten (Notar, Grundbuch, Finanzamt) in Ansatz gebracht werden. Also beläuft sich der aufzubringende Betrag für diesen Grundstückserwerb auf 93.885 €.

2. Im Ortsteil Wiebelsbach ist der Neubau einer Kita geplant. Der Schriftwechsel mit den Anbietern der Liegenschaft, einer Erbgemeinschaft datiert zum Juni 2019.

Zu einem Kaufpreis in Höhe von insgesamt 117.536 € zusammengesetzt wie folgt:

3540 m² x 32 € = 113.280 €

2240 m² x 1,90 € = 4.256 €.

Sollte die Stadt einen höheren Preis bei der Veräußerung des Teilgrundstückes erhalten ist eine Nachzahlung fällig, allerdings müsste hier noch die Höhe der Nachzahlung geklärt werden. Dies ist in einem Zeitraum von 15 Jahren von der Erbgemeinschaft festgesetzt und sollte auch so im Vertrag stehen. Auch in diesem Fall ist aber eine Realisierung einer Nachzahlungsverpflichtung eher unwahrscheinlich, könnte aber aus dem Erlös für die Veräußerung der Teilfläche gedeckt werden.

Ergänzend zum reinen Kaufpreis müssen 10% Erwerbsnebenkosten (Notar, Grundbuch, Finanzamt) in Ansatz gebracht werden. Also beläuft sich der aufzubringende Betrag für diesen Grundstückserwerb auf 129.390 €.

3. Ebenfalls im Ortsteil Wiebelsbach ist der Erwerb einer Parkplatzfläche im Bereich des Bahnhofs vorgesehen. Die Stadt hat die Fläche zu einem symbolischen Preis gepachtet und die Verkehrssicherungspflicht übernommen. Da die Bahn angekündigt hat, den Vertrag zu beenden und die Fläche zu einem kostenpflichtigen P+R Parkplatz umzuwandeln, wurde geprüft, ob nicht ein Erwerb seitens der Stadt Groß-Umstadt in Betracht kommt. Da eine Einigung über den Kaufpreis zunächst nicht erzielt werden konnte, wurde ein Gutachten zum Verkehrswert in Auftrag gegeben. Das Gutachten stellt einen Wert von 40.000 € fest. In dem Gutachten waren keine belastbaren Aussagen zu Bodenverunreinigungen getroffen. Diese wurde mittels eines weiteren Gutachtens ermittelt, dass zu dem Ergebnis kam, dass keine bzw. nur unwesentliche Belastungen vorliegen.

Ergänzend zum reinen Kaufpreis müssen 10% Erwerbsnebenkosten (Notar, Grundbuch, Finanzamt) in Ansatz gebracht werden. Also beläuft sich der aufzubringende Betrag für diesen Grundstückserwerb auf 44.000 €.

4. Das Pfälzer Schloß wurde renoviert. Die Arbeiten stehen vor dem Abschluss. Teile der Verwaltung sollen in dieses Gebäude umziehen. Dies betrifft im Wesentlichen den Hochbau bzw. das Gebäudemanagement, also die Abteilung 230. In Ansehung dessen, dass das Pfälzer Schloß vor der Renovierung nicht als Büroraum genutzt wurde und die derzeit genutzten Möbel in den alten Büros verbleiben, da hier eine Nachnutzung (z.B. durch Holzkontor) geplant ist, ist eine Erstaussstattung der Büros erforderlich. Hierfür sind nach einer Kostenschätzung aus dem Gebäudemanagement 65.000 € zu veranschlagen.

ZUSAMMENFASSUNG:

Der Gesamtbetrag aus allen vier Positionen beläuft sich auf 332.275 €. Die Mittel konnten bei der Mittelanmeldung für das Jahr 2019 im Herbst 2018 nicht beantragt und berücksichtigt werden, weil sie bezüglich der Grundstücksankäufe aufgrund kurzfristiger Entscheidungen der Anbieter (Verkäufer) nicht vorhersehbar waren. Bei den Mitteln für die Büroausstattung hat es ein Kommunikationsversehen gegeben. Deren Planung wurde versehentlich unterlassen.

MITTELBEREITSTELLUNG:

Die gesamten Mittel in Höhe von 332.275 € können nach Rücksprache mit dem verantwortlichen Abteilungsleiter, Herrn Möllmann, aus Mitteln bereitgestellt werden, die unter der Investnummer I-00000182 geplant sind. Die Mittel stehen dort für Baumaßnahmen zur Verfügung, können aber in dieser Höhe nicht abgefordert werden.