

DER MAGISTRAT

Frankfurt am Main, 18.07.2014

Dezernat: II

Eingang Amt 01: 21.07.14, 11.15 Uhr

**Vortrag des Magistrats
an die Stadtverordnetenversammlung**

M 120

PB - Bm Olaf Cunitz
W
H

Anhörung Ortsbeirat 5

Betreff

Verkauf Gemarkung Flughafen (72), Flur 1, Flurstücke 174/166, 174/172 und 174/163

Vorgang

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.09.2010 § 8847 (M 161)

Vertraulich: ja nein

Anlage(n): Lagepläne

Begründung der Vertraulichkeit:

Vortrag

- Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, in öffentlicher Sitzung zu beschließen:
 Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, in nichtöffentlicher Sitzung zu beschließen:

I.

1. Dem Abschluss eines Grundstückskaufvertrages auf folgender Grundlage wird zugestimmt:

Käufer: Lang & Cie. Real Estate AG, Siesmayerstraße 25,
60323 Frankfurt am Main

<u>Grundstück:</u>	Gemarkung Flughafen, Flur 1 Nr.	174/166 hält	1.119 m ²
		174/172 hält	4.903 m ²
		sowie Nr. 174/63 hält	<u>46 m²</u>
	zusammen:		6.068 m ²

Kaufpreis: 350,-- €/m² für 19.796 m² oberirdische BGF somit vorläufig €
6.928.600,--

Nachzahlungsverpflichtung von 350,-- €/m² Geschossfläche bei einer höheren baulichen Ausnutzung als 19.796 m² oberirdische BGF.

Zusatzkaufpreis von 35,-- €/m² Geschossfläche beim Zustandekommen einer Finanzierungsvereinbarung über die Herstellung der noch zu errichtenden S-Bahn-Station und Beginn der Tiefbauarbeiten.

Bes. Bedingungen: Übernahme aller sonstigen Verpflichtungen aus dem Ankaufsvertrag Stadt / G3 (Vorlage M 161/2010)

Mieterdienstbarkeit für 30 Jahre zugunsten des HOLM, die ohne Zustimmung der Stadt nicht gelöscht werden kann.

Kosten und Steuern gehen zu Lasten des Käufers

Verrechnung: Produktgruppe 31.08 Abwicklung von Grundstücksgeschäften Projektdef. 5.005485 Grunderwerb und Freimachung, Fortsetzung Projekt 5.001410 (ab 02/2011)

2. Der Magistrat (Dezernat IX) wird beauftragt die Finanzierungsvereinbarung mit dem Land Hessen entsprechend anzupassen.

II. Der Magistrat wird beauftragt

1. die Erlöse aus dem Grundstücksverkauf einem einzurichtenden Liegenschaftsfonds zur Förderung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten bzw. zur Aktivierung von Grundstücken zu zuführen.
2. der Konversions-Grundstückentwicklungsgesellschaft mbH (KEG) diese Mittel zur Verfügung zu stellen.
3. die KEG mit Aufgaben der Stadtentwicklung im Sinne der Stadtreparatur als Gemeinwohlaufgabe zu betrauen.
4. zur Durchführung von Ziff. 1 und 2. eine entsprechende haushaltsmäßige Beordnung herbeizuführen.

III. Es dient zur Kenntnis,

1. dass der aktuelle Bodenrichtwert für diese Flächen 350,-- €/m² BGF beträgt. Ungeachtet der Entwicklung der Kosten für die zukünftige S-Bahn-Anbindung wird ein über den Zusatzkaufpreis hinausgehender Betrag nicht erhoben.
2. dass der Magistrat Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken an gemeinschaftliche oder genossenschaftliche Wohnprojekte erarbeitet und der Stadtverordnetenversammlung zum Beschluss vorlegen wird.

Begründung:

Zu I.: Die mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung § 8847 vom 30.9.2010 durch die Stadt Frankfurt am Main angekaufte und qua Erbbaurecht weitergegebene Fläche an der Bessie-Coleman-Straße soll vom derzeitigen Erbbauberechtigten erworben werden. Der Käufer hatte den öffentlich ausgeschriebenen Wettbewerb zur Ansiedlung des House of Logistics and Management (HOLM) auf diesem Areal seinerzeit als Bestbietender gewonnen und setzt das Bauvorhaben bereits um (Richtfest Mai 2013).

Der Verkaufspreis entspricht dem damaligen Erwerbspreis. Bauverpflichtung und sonstige Nebenbedingungen aus dem Entwicklungsvertrag Gateway Gardens, denen sich die Stadt im Rahmen des Flächenankaufs unterworfen hatte, werden vom Käufer übernommen.

Bei der Weitergabe des Grundstücks im Wege der Erbbaurechtsbestellung wurde als Zweck des Erbbaurechts die zentrale Vernetzung von Forschung und Unternehmenspraxis durch die Gewinnung von Nutzern des HOLM aus den Bereichen Wirtschaft, Wissenschaft, Forschung und Bildung vereinbart. Die Stadt verzichtet auf die Einziehung des Erbbauzinses für diese Fläche (Berechnungsbasis 5 % vom Kaufpreis einschließlich Zusatzkaufpreis) schuldrechtlich für 30 Jahre, wenn und solange das Grundstück für den vereinbarten Erbbauzweck genutzt wird. Erzielt somit keine Einnahmen für die Überlassung des Grundstückes. Im Lichte dessen ist das gefundene Verhandlungsergebnis als positiv zu bewerten. Der derzeitig vereinbarte kostenlose Übergang des Eigentums der aufstehenden Gebäude in das Vermögen der Stadt nach Beendigung des Erbbaurechts, wie es im Erbbauvertrag ebenfalls vereinbart ist, als künftiger Vermögensvorteil entfällt zwar mit der Grundstücksveräußerung. Dieser Vermögenszuwachs dürfte aber bei einer Barwertbetrachtung zu vernachlässigen sein, da solche Funktionsgebäude nach einer den Abschreibungszeitraum nahezu vollständig erreichenden Nutzungszeit von 30 Jahren regelmäßig grundhaft saniert werden müssen. Des Weiteren hätte die Stadt dann das Verwertungsrisiko oder – ohne Sanierung - eventuell das Abrissrisiko zu tragen.

Die vorgesehene Mieterdienstbarkeit sichert die Nutzung der Immobilie durch das HOLM für die Vertragslaufzeit von 30 Jahren, solange das HOLM seinerseits die einschlägigen Mieterpflichten erfüllt. Sie entspricht der Mieterdienstbarkeit die auf dem Erbbaurecht eingetragen ist. Der vorgeschlagene Verkauf der Immobilie gewährleistet damit die Ziele des Beschlusses § 8847 vom 30.9.2010, ohne dass die Stadt noch mit eigenen finanziellen Mitteln dafür einstehen müsste. Die seinerzeit gezahlten Erwerbsnebenkosten, die im Rahmen des Weiterverkaufs nicht erstattet werden, beeinträchtigen diese Bewertung nicht. Des Weiteren wird vollumfänglich auf die Begründungen zu den Vorlagen M 9 / 2009 und M 161 / 2010 verwiesen, die in dem zit. Stadtverordnetenbeschluss enthalten sind.

Inhaltlich verweist die Dienstbarkeit auf die Berechtigung der Stadt, den Kaufgegenstand und die darauf errichteten Gebäude durch den Mieter so benutzen zu lassen, wie der Mieter den Kaufgegenstand gemäß § 12 des Mietvertrages benutzen darf.

Zu II.: Die Stadt Frankfurt unterstützt in vielfacher Weise gemeinschaftliche Wohnformen, z.B. in Zusammenarbeit mit dem Netzwerk für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen e.V. oder der Frankfurter Informationsbörse für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen. Formen des gemeinschaftlichen Wohnens werden auch durch die Arbeit des Netzwerkes und der Stadt Frankfurt am Main zusehends bekannter und die Nachfrage wächst. Bürgerinnen und Bürger schließen sich in unterschiedlichen Rechtsformen zusammen, um gemeinsam ein Projekt zu verwirklichen. Dazu gehören: Vereine, Eigentümergemeinschaft oder auch Genossenschaften. Die Einrichtung eines Liegenschaftsfonds für solche Projekte kann diese Entwicklung weiter voranbringen. Dabei sollen vor allen Dingen ungenutzte oder mindergenutzte Immobilien angekauft werden, die derzeit nicht durch den Markt angenommen werden bzw. aus unterschiedlichen Gründen nicht am Markt angeboten werden. Es handelt sich hierbei um Liegenschaften, die z.B. aufgrund von unterlassener Bauunterhaltung, ungünstigen Grundstückszuschnitten oder schwierigen Erschließungsfragen bisher nicht in dem Maße für eine Wohnnutzung aktiviert werden konnten, wie es eigentlich baurechtlich und bautechnisch möglich wäre. Einige der Gebäude stehen

dazu unter Denkmalschutz, welches einer besonderen Sorgfalt bei der Entwicklung der Immobilien bedarf.

In Frage kommende Grundstücke sind unter anderem:

- Kleine Grundstücke bzw. Immobilien, die hierdurch uninteressant für einen professionellen Projektentwickler sind.
- Immobilien, die auf Grund ihres Zustandes großen Aufwand in der Wiederherstellung haben und das Stadtbild belasten.
- Denkmalgeschützte Immobilien
- Immobilien in den Kernbereichen der ehemaligen Dörfer Frankfurts
- Grundstücke und Immobilien in unattraktiven Lagen
- Immobilien, deren Eigentümer mit einem Verkauf bzw. Entwicklung überfordert sind (finanziell bzw. persönlich)
- Immobilien, die auf Grund von schwierigen Eigentumsverhältnissen nicht verwertet werden, z.B. Erbengemeinschaften)
- Immobilien, die keine Nutzung unter dem gegebenen Planungsrecht finden

Zusätzlich soll die Gesellschaft auch damit betraut werden, ggf. Bereiche des öffentlichen Raumes attraktiver zu gestalten bzw. Entwicklungshemmnisse zu beseitigen, um das Umfeld vor allem zur Wohnnutzung zu verbessern.

Bisher hat die Stadt Frankfurt am Main nur wenig Handhabe, diese Liegenschaften einer Wohnnutzung zuzuführen bzw. den Eigentümern ein Angebot zur Weiterentwicklung ihrer Immobilie zu machen. Hierzu soll eine Stadtentwicklungsgesellschaft betraut werden. Die KEG hat langjährige Erfahrung in der Aktivierung von nicht marktgängigen und schwierigen Immobilien. Wie zuletzt beim ehemaligen Goldenen Adler in Höchst ist es der KEG immer wieder gelungen, Immobilien, die nicht am Markt angeboten werden oder wegen ihrer besonderen Eigentümer-Situation nicht marktgängig waren, zu erwerben und einem für das Stadtquartier zuträglichen Nutzung zuzuführen. Hierzu gehören auch Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens, die eine besondere Begleitung in planerischer Hinsicht bedürfen.

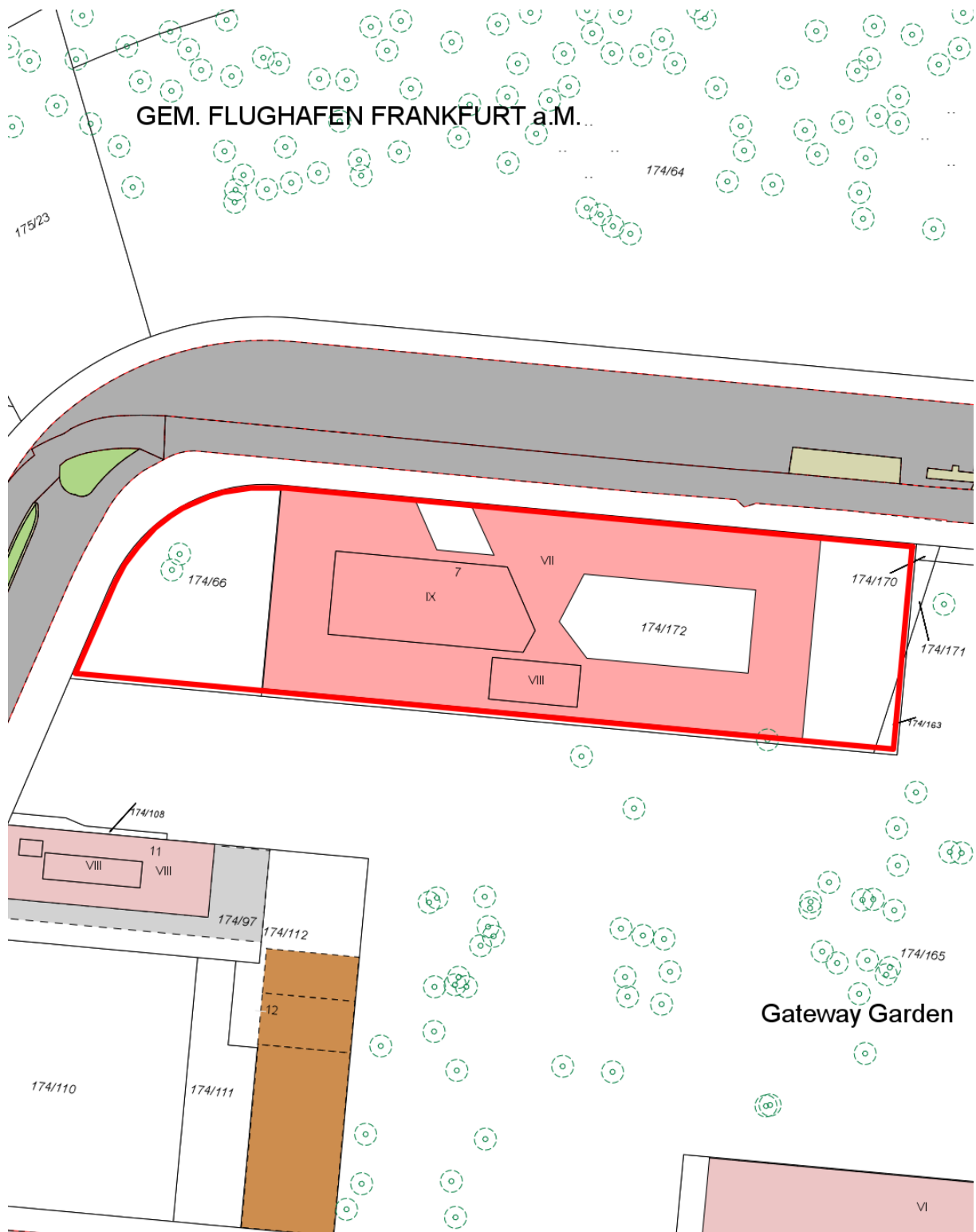
Es ist geplant in enger Abstimmung mit dem Netzwerk für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen e.V. solche Immobilien unter anderem an Baugruppen und Baugenossenschaftliche Gruppen zu vermitteln und damit eine wichtige Funktion in der Verbesserung des Wohnumfeldes in den Stadtteilen zu leisten. Die Tätigkeit der KEG ist in Zusammenhang mit der Betrauung darauf beschränkt, die derzeit nicht durch den Markt angenommen wird.

Mit der Bereitstellung des Verkaufserlöses für diesen Zweck setzt der Magistrat den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.06.2012 (§ 1849) um, mit dem der Magistrat beauftragt wurde, einen städtischen Liegenschaftsfonds aufzubauen.

Zu III.: Um ein faires und transparentes Verfahren zur Bereitstellung von Immobilien an interessierte Wohngruppen und Genossenschaften durchführen zu können, wird der Magistrat Richtlinien zur Vergabe von städtischen Liegenschaften erarbeiten. Wie bereits im Beschluss der Stadtverordnetenversammlung §1849 vom 28.06.2012 festgelegt, werden die Liegenschaften zu marktüblichen Festpreisen vergeben, die jeweils vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte ermittelt werden. Des Weiteren definieren die zu erarbeitenden Richtlinien die inhaltlichen Vergabekriterien zur Bewertung der von den Bewerbern vorgelegten Nutzungs- und Wohnkonzepte.

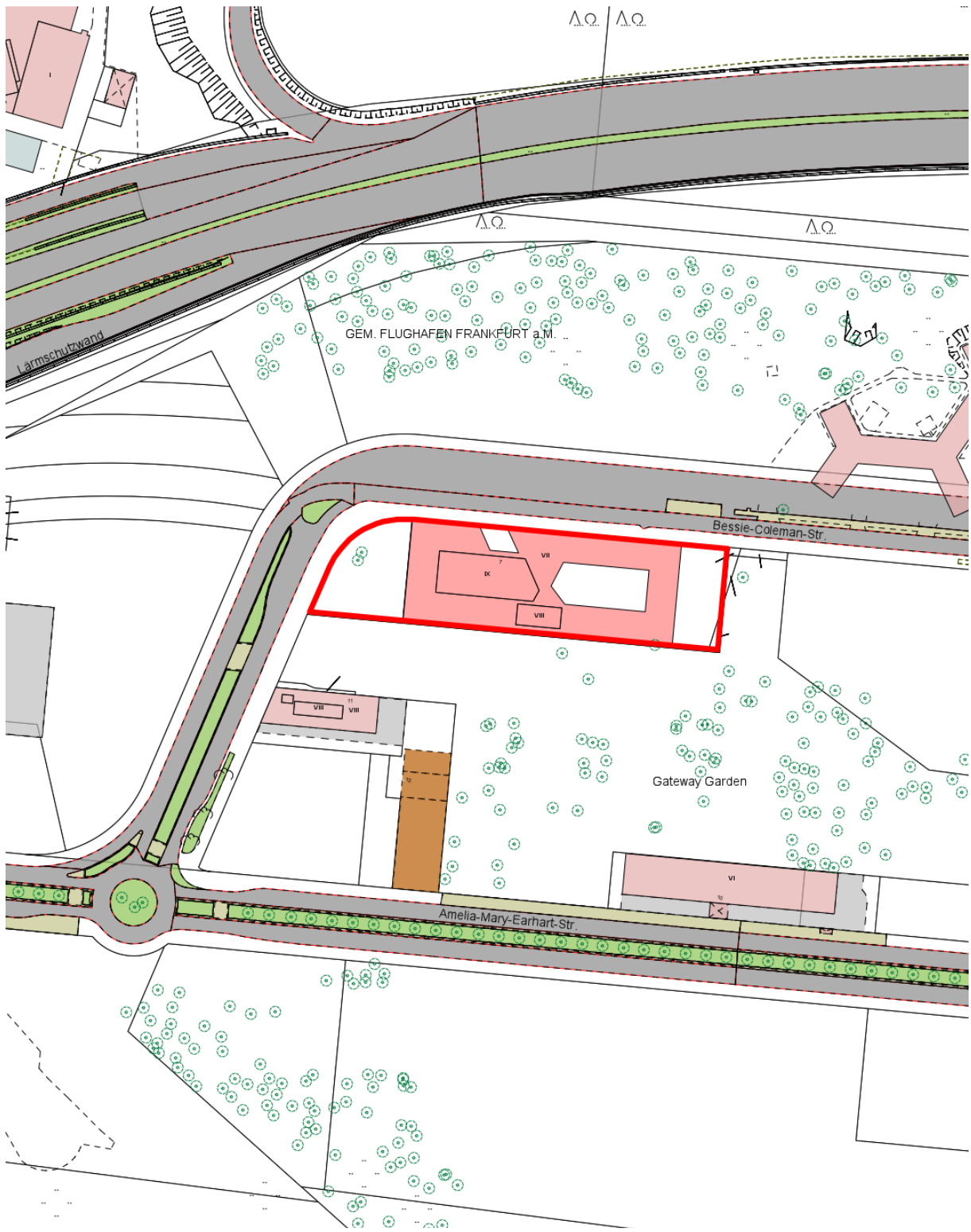
gez.: Feldmann

begl.: Groh-Schimpf



Maßstab 1:1000

Gemarkung Flughafen
 Flur 1 Flurstück 174/66, 174/172 und
 174/163



Maßstab 1:2000

Gemarkung Flughafen
Flur 1 Flurstück 174/66, 174/172 und
174/163