



# HESSISCHER LANDTAG

26. 09. 2006

*Dem  
Haushaltsausschuss  
überwiesen*

## **Antrag der Landesregierung**

**betreffend Veräußerung der landeseigenen Liegenschaft in  
Wiesbaden, Am Kloster Klarenthal 7a**

**hier:**

**Zustimmung zur Veräußerung durch den Hessischen Landtag  
nach § 64 Abs. 2 LHO**

Dem Landtag wird der Antrag unterbreitet, dem Verkauf der landeseigenen Liegenschaft Am Kloster Klarenthal in Wiesbaden, Flur 5, Flurstück 26/6, mit einer Grundstücksgröße von 32.100 m<sup>2</sup>, und Flur 9, Flurstück 37/5, mit einer Grundstücksgröße von 26.501 m<sup>2</sup>, insgesamt 58.601 m<sup>2</sup>, zu einem Kaufpreis von 2.003.000 € an den Evangelischen Verein für Innere Mission in Nassau (EVIM) zuzustimmen.

### **Begründung:**

Die rd. 6 ha große Liegenschaft in Wiesbaden-Klarenthal gehörte zum Resortvermögen des Hessischen Ministeriums für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz und wurde im Dezember 2005 durch Verlagerung der Lehr- und Versuchsanstalt für Gartenbau nach Geisenheim freigestellt. Da kein weiterer Landesbedarf für die Liegenschaft besteht, wurde die Veräußerung vorgesehen.

Die Liegenschaft ist mit zwei Wohn- und Internatsgebäuden, einem Schul- und Verwaltungsgebäude, einem Betriebsgebäude, zwei Gewächshäusern und einem Garagengebäude bebaut. Der unbebaute Grundstücksteil besteht überwiegend aus Ackerland und Obstwiesen.

Im Flächennutzungsplan ist die Liegenschaft als Sondergebiet (SO) dargestellt. In dem neuen noch in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Sondergebiet für Bildung und Forschung ausgewiesen. Für den Grundstücksbereich ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden, es liegt vielmehr im Außengebiet, sodass die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen ist. Nach Auskunft des Stadtplanungsamtes der Stadt Wiesbaden kommt im Hinblick auf die Lage des Gebietes in einer Frischluftschneise für das im Außenbereich liegende Grundstück eine wesentliche planungsmäßige Änderung oder Aufwertung des Grundstücks nicht in Betracht. Somit ist eine schulische Nutzung für die Nachnutzung vorgegeben.

Am 29. Juli 2005 wurde seitens des hbm ein Gutachten über den vorläufigen Marktwert zum Stichtag 1. Juni 2005 in Höhe von 1.400.000 € erstellt. Dabei ging das hbm davon aus, dass für eine Liegenschaft dieser Art und Nutzung ein Markt ausgesprochen beschränkt bis nicht vorhanden ist, da aufgrund der Ausweisung im Flächennutzungsplan und der Außenbereichslage eine anderweitige Nutzung nicht in Frage kommt.

Bereits vor Freistellung der Liegenschaft hatte sich die Freie Christliche Schule Wiesbaden (FCSW) Ende November 2002 im Hinblick auf den beabsichtigten Umzug der Lehr- und Versuchsanstalt für Gartenbau für Anmietung oder Kauf der Liegenschaft interessiert.

Die Montessori-Schule Wiesbaden bekundete im Juli 2003 ebenfalls Interesse am Erwerb der Liegenschaft.

Die öffentliche Ausbietung der Liegenschaft seitens des Hessischen Immobilienmanagements (HI) erfolgte mit Zeitungsanzeigen in FAZ und Sonntagszeitung in den Ausgaben vom 26. März 2004 und der TASPO (Fachzeitung für Garten- und Landschaftsbau) am 2. April 2004, also noch vor der endgültigen Freistellung der Liegenschaft. Seitdem ist der Verkauf auch im Internetauftritt des HI präsent. Elf Interessenten haben sich die Ausbietungsunterlagen zusenden lassen.

Die Montessorischule Wiesbaden gab daraufhin unter dem Namen "Campus Klarenthal GmbH i.G." zunächst am 27. Mai 2004 ein erstes Kaufangebot über 1 € ab und fügte den Entwurf eines Nutzungskonzeptes bei, erhöhte dann am 15. Januar 2004 das Gebot auf 1.250.000 €. Geplant war der Aufbau einer privaten weiterführenden Schule mit Sekundarstufe 1 und 2 in Form einer integrierten Gesamtschule mit Ganztagschulangebot. Bei der Konzeption und dem Aufbau der neuen Schule sollte die ehemalige Schulleiterin der Wiesbadener Helene Lange Schule, Frau Enja Riegel, wesentliche Beiträge erbringen.

Mit Schreiben vom 28. Mai 2004 gab der Trägerverein der FCSW ein Gebot über 1.800.000 € ab. Die FCSW hat jedoch ihr Gebot nicht aufrechterhalten, da sie im Sommer 2005 das städtische Haus Taunusfreude in Wiesbaden übernahm.

Campus Klarenthal GmbH i.G. erhöhte ihr Gebot mit Schreiben vom 15. November 2004 auf 1.250.000 €, teilte dann allerdings später mit, die Finanzierung des Kaufpreises nicht belegen zu können. Ein weiteres Angebot erfolgte seitens der Campus Klarenthal i.G. nicht mehr.

Am 15. Juni 2006 teilte Herr Peter Lammel, bis dahin einer von fünf Gesellschaftern der Campus Klarenthal GmbH i.G., mit, er beabsichtige, sich mit "seiner" Montessori-Schule von der Campus Klarenthal GmbH i.G. zu trennen und ein eigenes Gebot zum Erwerb der Liegenschaft einzureichen. Dies erfolgte mit Schreiben vom 3. Januar 2006 unter dem Namen der education plus GmbH i.G. Service- und Immobilienentwicklungsgesellschaft, Wiesbaden, in welchem ein Gebot in Höhe von 1.200.000 € abgegeben wurde und eine Finanzierungszusage über 1.200.000 € vorgelegt wurde. Die education plus GmbH i.G. Service- und Immobilienentwicklungsgesellschaft sollte die Liegenschaft erwerben und dann an die Montessori-Schule vermieten.

Allerdings ergaben sich Schwierigkeiten hinsichtlich der Finanzierung des Umbaus der Liegenschaft, weshalb die education plus GmbH i.G. am 30. Januar 2006 eine ratenweise Zahlung des Kaufpreises in 6 jährlichen Teilbeträgen anbot. Gleichzeitig bemühte sie sich über eine Bauvoranfrage bei der Stadt Wiesbaden, die Möglichkeiten der Nutzung der Liegenschaft zu Schulzwecken zu klären. Diese Bauvoranfrage wurde nach Auskunft der education plus GmbH i.G. Mitte Mai 2006 positiv beschieden, allerdings blieb die Finanzierung des Umbauvorhabens zu diesem Zeitpunkt weiterhin ungeklärt.

Mit Schreiben vom 27. Juni 2006 legte die Rhein-Main-Schule Dr. Obermayr ein Nutzungskonzept über eine schulische Nutzung der Liegenschaft, verbunden mit einem Gebot über 1.380.000 € und entsprechender Finanzierungsbestätigung vor. HI informierte education plus über das Vorliegen eines höheren Gebotes und wies auf die Möglichkeit hin, das vorliegende Gebot zu überdenken. Mit Schreiben vom 18. Juli 2006 erhöhte die education plus GmbH i.G. ihr Gebot auf 1.450.000 €, wobei der Kaufpreis nach wie vor in 6 jährlichen Teilbeträgen entrichtet werden sollte.

Schließlich stellte auch der Evangelische Verein für Innere Mission in Nassau (EVIM) am 17. Juli 2006 ein Konzept vor, um auf der Liegenschaft Weiterentwicklungsmöglichkeiten für das schulische und sozialpädagogische Betreuungsangebot der integrativen Schule am Geisberg zu gewinnen und darüber hinaus Teile der Liegenschaft der Campus Klarenthal GmbH i.G. für deren Gesamtschulkonzept zu überlassen. Die beiden Schulen sollen dabei Synergien nutzen und auch im pädagogischen Bereich zusammenwirken.

Um das Verfahren nun zügig zum Abschluss zu bringen, leitete HI mit Schreiben vom 19. Juli 2006 gleichlautend an alle drei Bieter das so genannte Ausschlussverfahren ein, mit dem aufgefordert wurde, bis zum 11. August 2006 sowohl ein endgültiges Gebot vorzulegen als auch eine Finanzierungsbestätigung über den Kaufpreis nebst Nebenkosten sowie eine Notarvollmacht für den Abschluss des Kaufvertrags vorzulegen. In diesem Anschreiben wurde weiterhin darauf aufmerksam gemacht, dass ein verspätet eingehendes Gebot zurückgewiesen werden kann.

Am 11. August 2006 erhielt HI Rückmeldungen von allen drei Interessenten:

education plus GmbH i.G. gab kein Angebot ab, sondern teilte per Fax mit, dass die von HI gesetzte Frist zu kurz gewesen sei, um die notwendigen Rahmenbedingungen zu erfüllen, sodass zu diesem Zeitpunkt kein Angebot abgegeben werden könne. Sofern keine den Vorstellungen des Landes entsprechende Angebote vorlägen, sei education plus GmbH i.G. jedoch weiterhin am Erwerb interessiert.

EVIM legte ein Gebot über 1.537.001,81 € mit der geforderten Finanzierungsbestätigung und der Beurkundungsvollmacht vor.

Die Rhein-Main-Schule Dr. Obermayr legte ein Gebot vor über 2.003.000 € mit der geforderten Finanzierungsbestätigung bzw. teilweise Hinterlegung eines Betrages auf einem Notaranderkonto, und reichte die geforderte Vollmacht zur Beurkundung des Vertrages nach.

Im Ergebnis lagen damit zwei Gebote vor, wobei die Rhein-Main-Schule Dr. Obermayr das höchste Gebot eingereicht hatte. Der Verkaufsvorgang wurde dem Haushaltsausschuss des Hessischen Landtags in seiner Sitzung am 6. September 2006 im Hinblick auf seine lokale schulpolitische Bedeutung zur Kenntnis gebracht. Die Mitglieder des Haushaltsausschusses haben im Hinblick auf das Interesse der Stadt Wiesbaden empfohlen, das Verfahren mit der Stadt Wiesbaden abzustimmen.

Die Stadt Wiesbaden hat sich unter Berücksichtigung der Notsituation der Schule am Geisberg und dem Gesamtschulkonzept der Campus Klarenthal GmbH i.G. für eine Veräußerung an EVIM ausgesprochen. Diesem Wunsch wurde dadurch Rechnung getragen, dass der EVIM der Eintritt in das vorliegende Höchstgebot ermöglicht wurde.

Die EVIM hat daraufhin ihr Kaufangebot auf 2.003.000 € erhöht, sodass es dem im Ausbietungsverfahren ermittelten vollen Wert der Liegenschaft entspricht.

Die Zustimmung des Hessischen Landtages nach § 64 Abs. 2 LHO ist erforderlich, da der Wert der zu veräußernden Liegenschaft mehr als 500.000 € beträgt (VV Nr. 5.8 zu § 64 Abs. 2 LHO)

Wiesbaden, 25. September 2006

Der Hessische Ministerpräsident  
**Koch**

Der Hessische Minister der Finanzen  
**Weimar**