



HESSISCHER LANDTAG

21. 11. 2012

*Dem
Haushaltsausschuss
überwiesen*

Antrag der Landesregierung

**betreffend Veräußerung der landeseigenen Liegenschaften
Adickesallee 32-34 und 36 in Frankfurt am Main**

hier:

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

Dem Landtag wird der Antrag unterbreitet, der Veräußerung der landeseigenen Liegenschaften Adickesallee 32-34 und 36 in Frankfurt am Main in Größe von insgesamt 30.870 m² zu einem (vorläufigen) Kaufpreis von 6.307.000 € zuzustimmen.

Begründung:

Die Liegenschaft Adickesallee 32-34 in Frankfurt diene ehemals als Dienstgebäude der Oberfinanzdirektion. Das unmittelbar benachbarte Grundstück Adickesallee 36 beherbergte vormals das Sozial- und Landesarbeitsgericht sowie das Amt für Versorgung und Soziales. Beide Liegenschaften mit einer Gesamtgrundstücksgröße von 30.870 m² werden durch erfolgte Umzüge der ehemals dort ansässigen Dienststellen nicht mehr für Landeszwecke benötigt. In einem Teil der Adickesallee 36 befindet sich bis voraussichtlich Mitte 2013 noch übergangsweise eine Außenstelle des Finanzamts.

Beide Liegenschaften gemeinsam eignen sich sehr gut als neuer Standort für die Frankfurt School of Finance & Management Stiftung, eine in Frankfurt ansässige staatlich anerkannte Hochschule mit Promotionsrecht, die sich als forschungsorientierte Business School versteht. Die Frankfurt School hat aufgrund ihres Wachstums erheblichen räumlichen Erweiterungsbedarf, den sie am bisherigen Standort in der Sonnemannstraße in Frankfurt nicht realisieren kann. Entsprechend ihrer gewachsenen Bedeutung in der Wissenschaftslandschaft sowie am Finanzplatz Deutschland möchte sie ihren zukünftigen Campus an einem exponierten innerstädtischen Standort ansiedeln.

Die Stadt Frankfurt unterstützt die Verlagerung der Frankfurt School an die Adickesallee und hat im Frühjahr 2012 den Aufstellungsbeschluss eines entsprechenden Bebauungsplans gefasst. Neben einem "Sondergebiet Hochschule" sind ein Misch- und Kerngebiet für Wohnen und hochschulaffine Nutzungen vorgesehen, d.h. auch zusätzliche Nutzungen wie Gastronomie, Kindertagesstätte, Studentenwohnheim, kleinere Läden für den täglichen Bedarf und ein Hotel.

Das ehemalige OFD-Hauptgebäude und der Präsidialbau stehen unter Denkmalschutz. Das Hauptgebäude ist allerdings bis in die konstruktiven Bauwerksbestandteile hinein mit Naphtalin kontaminiert, weswegen die OFD ihren bisherigen Standort verlassen musste.

Unter Einbeziehung umfangreicher Gutachten hat das Landesamt für Denkmalpflege schließlich aufgrund des Ausmaßes der Verunreinigung der Gebäudesubstanz einen Abriss des Hauptgebäudes in Aussicht gestellt, der (unbelastete) Präsidialvorbau muss dagegen erhalten werden. Auf diesen Annahmen basieren auch die bisherigen Planungen der Stadt Frankfurt. Für die Liegenschaft Adickesallee 36 wird ein kompletter Abriss unterstellt.

Die Frankfurt School muss im Rahmen der geplanten Neubebauung einen offiziellen Abrissantrag bei der Unteren Denkmalschutzbehörde stellen.

Ein unabhängiger Sachverständiger hat für die Adickesallee 32-34 einen Verkehrswert von 4.267.000 € und für die Adickesallee 36 von 5.740.000 € ermittelt. Die Gutachten unterstellen neben Altlastenfreiheit einen kompletten Abriss der Bebauung mit Ausnahme des Präsidialvorbaus, berücksichtigen aber keinerlei Abriss- und Entsorgungskosten.

Bei der Bewertung unterstellt wird außerdem, dass eine zukünftige Bebauung einen Abstand von (nur) 7 m zum Fahrbahnrand des in den 1980er-Jahren planfestgestellten "Alleentunnels", eine unterirdische Fortführung der BAB A 66 entlang des Alleenrings, einhalten muss. Grundsätzlich gelten weitaus höhere Bebauungsabstände, es sind jedoch begründete Ausnahmen möglich.

Der Verkauf an die Frankfurt School erfolgt auf Basis des von einem privaten Sachverständigen gutachterlich ermittelten Verkehrswerts von insgesamt 10.007.000 €. Bei der Kaufpreisbemessung berücksichtigt wurden vom Land Hessen zu übernehmende Abriss- und Entsorgungskosten von voraussichtlich 3.700.000 € brutto, sodass ein (vorläufiger) Kaufpreis von 6.307.000 € vereinbart wurde.

Eine beiderseitige nachträgliche Kaufpreisanpassung ist für folgende Fälle vorgesehen:

- Die spätere Bebauung ist mit einem geringeren oder größeren Abstand zum Fahrbahnrand als die vom Gutachter zugrunde gelegten 7 m möglich.
- Aufgrund der Festsetzungen im endgültigen Bebauungsplan ergibt sich eine von den Annahmen im Wertgutachten abweichende Grundstücksausnutzung.
- Die tatsächlich entstehenden notwendigen Abbruch- und Entsorgungskosten für Gebäude und bauliche Anlagen sind höher oder niedriger als die bei der Kaufpreisbemessung berücksichtigten 3.700.000 € brutto.

Darüber hinaus erstattet das Land innerhalb von 7 Jahren die ortsüblichen und angemessenen Kosten für die ggf. notwendige Beseitigung von schädlichen Bodenveränderungen, Altlasten und/oder Kampfmitteln.

Die Frankfurt School ist zum Vertragsrücktritt berechtigt, wenn eine Genehmigung zum Abbruch des ehemaligen OFD-Gebäudes (ausgenommen Präsidialvorbau) nicht erzielt werden kann bzw. falls die der Frankfurt School entstehenden Abbruch-, Entsorgungs- und Sanierungskosten den Umfang der vertraglich vorgesehenen Kaufpreisanpassung übersteigen.

Ein beiderseitiges Rücktrittsrecht gilt für den Fall, dass der in Kraft getretene Bebauungsplan eine Hochschulnutzung nicht ermöglichen sollte.

Die Rücktrittsrechte sind zeitlich befristet und erlöschen spätestens sieben Jahre nach Beurkundung.

Die notarielle Beurkundung des Kaufvertrags erfolgte - vorbehaltlich der Zustimmung durch den Hessischen Landtag und den Stiftungsrat der Frankfurt School - am 17.10.2012.

Der (vorläufige) Kaufpreis von 6.307.000 € ist am 01.12.2012 fällig bzw. 20 Werktage nach der Bestätigung der Zustimmung des Hessischen Landtags und des Stiftungsrats. Es ist vorgesehen, die Zustimmung des Stiftungsrats am 31.10.2012 einzuholen.

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

Wiesbaden, 19. November 2012

Der Hessische Ministerpräsident
Bouffier

Der Hessische Minister der Finanzen
Dr. Schäfer