



HESSISCHER LANDTAG

21. 09. 2011

*Dem
Haushaltsausschuss
überwiesen*

Antrag der Landesregierung

**betreffend Veräußerung der landeseigenen Liegenschaften
in Frankfurt am Main zwischen Bockenheimer Landstraße,
Senckenberganlage, Georg-Voigt-Straße, Theodor-W.-Adorno-Platz
und Gräfstraße (Campus Bockenheim, mit Ausnahme der
ehemaligen Pharmazie)**

hier:

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

Dem Landtag wird der Antrag unterbreitet, der Veräußerung der landeseigenen Liegenschaften in Frankfurt am Main zwischen Bockenheimer Landstraße, Senckenberganlage, Georg-Voigt-Straße, Theodor-W.-Adorno-Platz und Gräfstraße - mit Ausnahme des mit der ehemaligen Pharmazie bebauten Bereichs - zu einem gutachterlich ermittelten vorläufigen Kaufpreis von 70.390.593 € (davon werden 548.533 € unmittelbar von der Goethe-Universität vereinnahmt) zuzustimmen.

Begründung:

Das 16,5 ha große Campusgelände südlich der Bockenheimer Landstraße befindet sich im Ressortvermögen des Hessischen Ministeriums für Wissenschaft und Kunst, eine kleinere Teilfläche steht im unmittelbaren Eigentum der Goethe-Universität. Die Liegenschaften werden zur Zeit noch übergangsweise durch die Universität genutzt, werden aber im Rahmen der Standortneuordnung sukzessive geräumt und sind nach dem Umzug der universitären Einrichtungen auf den neuen Campus Westend und den Campus Riedberg sowohl für die Universität als auch das Land jeweils entbehrlich.

Ausgehend von dem als Anhang zum Universitätsübernahmevertrag von 2000 vereinbarten Letter of Intent wurde im Jahr 2003 gemeinsam vom Land Hessen und der Stadt Frankfurt ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, dessen Ergebnis in einen Entwurf für einen städtebaulichen Rahmenplan sowie in einen Bebauungsplanentwurf eingeflossen ist. Auf dieser Basis versuchte das Land über einen Zeitraum von mehreren Jahren, einen Verkauf des Gesamtareals an ein Konsortium aus OFB und ABG zu realisieren, was letztlich an der Vielzahl der damals noch nicht gelösten Probleme und Risiken scheiterte.

Schließlich hat das Land von dem Gedanken der Gesamtvermarktung Abstand genommen und im Sommer 2010 zunächst eine unbebaute Teilfläche des Campus Bockenheim nördlich der Bockenheimer Landstraße an ein Konsortium aus ABG und Westhafen Tower GmbH (einer Tochter der OFB) verkauft. Dieser Veräußerung hat der Hessische Landtag am 22.09.2010 zugestimmt.

Die weiterhin bestehende planungsrechtliche Unsicherheit für das Campusgelände erforderte eine übergreifende Regelung und Abstimmung mit der Stadt Frankfurt als Planungsträgerin. Zudem können wegen der finanziellen Abhängigkeiten zur Realisierung des 3. Bauabschnitts für die Goethe-Universität die jeweiligen Freizugstermine für die Bereiche auf dem Campus Bockenheim noch nicht präzise geplant werden.

Eine öffentliche Ausbietung der Flächen, wie sie normalerweise üblich ist, wäre nicht zielführend gewesen, da verbindliche und vergleichbare Angebote nur auf einer hinreichend sicheren Planungsgrundlage zu erwarten gewesen wären, die bislang noch nicht vorliegt. Am 24.03.2011 wurde daher zwischen der Stadt Frankfurt, der ABG Frankfurt Holding Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH und dem Land Hessen ein Letter of Intent geschlossen, der die Rahmenbedingungen für einen Verkauf der Campusgrundstücke südlich der Bockenheimer Landstraße, sofern sie nicht für Landes Zwecke benötigt werden, an die ABG festlegt.

Der restliche, mit der ehemaligen Dondorf-Druckerei und der unter Denkmalschutz stehenden Universitätsbibliothek bebaute, nördliche Teilbereich verbleibt im Landeseigentum und ist für eine künftige Nutzung durch die Hochschule für Musik und Darstellende Kunst vorgesehen. Für den Fall, dass das Land für eine Unterbringung der Musikhochschule weitere Teilflächen des nun zu veräußernden Bereichs südlich der Bockenheimer Landstraße benötigt, sieht der Kaufvertrag die Möglichkeit eines Rückerwerbs oder einer Anmietung der benötigten Teilflächen vor.

Der Verkauf beinhaltet das gesamte Campus-Areal südlich der Bockenheimer Landstraße mit Ausnahme des Bereichs der ehemaligen Pharmazie an der Georg-Voigt-Straße, der von der Senckenberg Gesellschaft für Naturforschung nach erfolgter Komplettsanierung und Umbau durch das LOEWE-Zentrum "Biodiversität und Klima" im Rahmen eines Erbbaurechts genutzt sowie mit einer "Mesokosmenhalle" zu Forschungszwecken bebaut werden wird. Die im östlichen Teil zwischen Mertonstraße und Robert-Mayer-Straße gelegenen Grundstücke stehen im Eigentum der Dr. Senckenbergischen Stiftung und dienen der räumlichen Erweiterung des Museums- und Forschungsbetriebs der SGN.

Die ABG sowie drei weitere von ihr gegründete GmbH & Co. KGs erwerben die Campusflächen auf Wunsch der Stadt Frankfurt und beabsichtigen die Realisierung eines "Kulturcampus". Geplant ist ein soziales und energieeffizientes Modellquartier mit einer Mischung aus Wohnen, Kultur und Arbeiten.

Die Veräußerung erfolgt auf Basis der Wertermittlung des unabhängigen Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt vom 22.08.2011, die zusätzlich vom Hessischen Baumanagement bestätigt wurde. Die Voraussetzung des § 63 Abs. 3 LHO, wonach Vermögensgegenstände nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden dürfen, ist damit erfüllt. Das Wertgutachten beruht auf den Festlegungen des bestehenden Bebauungsplanentwurfs der Stadt Frankfurt Nr. 569 - Senckenberganlage/Bockenheimer Warte - (Stand Ende 2010) und berücksichtigt außerdem fiktive Werthöhungen, die sich bei einer Realisierung der vom Land an die Stadt Frankfurt gerichteten Anmerkungen zum Bebauungsplanentwurf ergeben würden, mit einem zusätzlichen Anteil von 50 v.H.

Der Kaufpreis ergibt sich wie folgt:

Verkehrswert der Verkaufsflächen:	85.087.050 €
Abzug für Abbruchkosten:	- 14.490.899 €
Abzug für Erschließungs-, Kanal- und Leitungskosten:	- 3.756.103 €
Zuschlag für Werterhöhungen aufgrund Anmerkungen des Landes zum B-Plan i.H.v. 50 v.H.	+ 3.550.545 €
Kaufpreis	70.390.593 €
(ohne noch vom Land zu tragende Kosten für die Entsorgung von Altlasten und Gebäudeschadstoffen)	

Von diesem Gesamtkaufpreis entfallen 548.533 € auf eine aus dem Eigentum der Universität heraus verkaufte Teilfläche, die unmittelbar von der Stiftungsuniversität vereinnahmt werden.

Die Wirksamkeit des am 23.08.2011 beurkundeten Kaufvertrags steht unter folgenden aufschiebenden Bedingungen:

- Zustimmung des Hessischen Landtags,
- Vorliegen eines wirksamen Bebauungsplans bzw. wirksamen Baurechts für den gesamten Kaufgegenstand,

- Räumung des Kaufgegenstandes (d.h. Freizug durch die Universität), Besonderheiten gelten für die bisherigen Nutzungen als Kindertagesstätte, Studentenwohnheim und die evangelische und katholische Kirche, die bei Bedarf übergangsweise so lange wie möglich aufrechterhalten werden können.

Die Stadt Frankfurt hat zugesagt, das Bebauungsplanverfahren - unter Einbeziehung der Öffentlichkeit - zügig voranzutreiben.

Die Kaufpreisfälligkeit ist u.a. an folgende besondere Voraussetzungen geknüpft:

- Eintritt der o.g. aufschiebenden Bedingungen,
- keine rechtshängige Normenkontrollklage gegen den Bebauungsplan.

Für die Fläche zwischen Robert-Mayer-Straße und Georg-Voigt-Straße, auf dem sich derzeit noch der AfE-Turm befindet, gilt eine Kaufpreisfälligkeit von 4 Jahren nach Vertragsabschluss, wobei das Land zu einer Fristverlängerung um ein weiteres Jahr berechtigt ist. Innerhalb dieses Zeitraums wird sich die ABG um eine Realisierung der im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Hochhausnutzung bemühen.

Das Land hat das Recht, die vom Gutachterausschuss ermittelte bauliche Ausnutzung nach Vorliegen der aufschiebenden Bedingungen nochmals vom Gutachterausschuss (zum Stichtag 01.05.2011 des bisherigen Gutachtens) überprüfen und den endgültigen Verkehrswert feststellen zu lassen.

Die ABG verpflichtet sich zu einer entsprechenden Nachzahlung, wenn die Nachbewertung auf Basis des endgültigen bestandskräftigen Bebauungsplans zu einer höherwertigen baulichen Ausnutzbarkeit und damit zu einem höheren Grundstückswert kommt.

Für die im derzeitigen Bebauungsplanentwurf ausgewiesene Hochhausfläche entlang der Senckenberganlage (derzeit AfE-Turm) wird allerdings davon abweichend zunächst lediglich eine 7-geschossige Blockrandbebauung unterstellt. Das Land erhält einen Besserungsschein für den Fall, dass die Hochhausnutzung doch noch ermöglicht wird.

Im umgekehrten Fall einer später geringeren möglichen baulichen Ausnutzung, als diese in der Wertermittlung zugrunde gelegt worden ist, entsteht dagegen keine Nachzahlungsverpflichtung des Landes.

Bei der Kaufpreisbemessung wurde unterstellt, dass der für die Gebäude Studentenwohnheim, Studierendenhaus und Philosophicum bestehende Denkmalschutz gemäß der städtischen Rahmenplanung fällt. Sollte ein Abbruch nicht möglich sein, werden die wertmindernden Auswirkungen aus dem dann gegebenen Fortbestehen des Denkmalschutzes im Rahmen der Nachbewertung bei der endgültigen Kaufpreisbemessung nachträglich berücksichtigt.

Die Übergabe der Kaufgegenstände erfolgt, wenn die Kaufpreisfälligkeitsvoraussetzungen vorliegen und der jeweilige Kaufpreis gezahlt ist. Fixe Übergabezeitpunkte sind nicht vereinbart.

Das Land beteiligt sich maximal bis zur Höhe des Kaufpreises und während eines Zeitraums von maximal 3 Jahren ab Feststellung an den Kosten zur Beseitigung von schädlichen Boden-, Bodenluft- und Grundwasserkontaminationen und im Boden eingeschlossene Gebäude, Gebäudereste, Fundamente und technische Anlagen etc. sowie an den zusätzlichen Entsorgungskosten der Beseitigung von Verunreinigungen, Abfall- und Gefahrstoffen am oder im Gebäude, sofern die Kontaminationen innerhalb von 3 Jahren nach Übergabe festgestellt werden. Das Land beteiligt sich dagegen nicht an Kosten, die im Rahmen einer künftigen Nutzung ohnehin angefallen wären (sog. "Sowiesokosten").

Sowohl das Land als auch die ABG haben ein Rücktrittsrecht, wenn die aufschiebenden Bedingungen "Zustimmung des Landtags" und "wirksames Baurecht" nicht bis zum 31.12.2014 eingetreten sind. Außerdem haben beide Vertragsparteien ein Rücktrittsrecht, sofern darüber hinaus die Räumung und Übergabe der einzelnen Flächen nicht bis zum 31.12.2020, mit der Option auf eine Fristverlängerung um 2 weitere Jahre, erfolgt ist. Verhand-

lungen über ein Festhalten am Vertrag sind aber grundsätzlich vorrangig vor der Erklärung eines Rücktritts zu führen.

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

Wiesbaden, 20. September 2011

Der Hessische Ministerpräsident
Bouffier

Der Hessische Minister der Finanzen
Dr. Schäfer