



HESSISCHER LANDTAG

21. 11. 2017

HHA

Antrag der Landesregierung

**betreffend Veräußerung der landeseigenen Liegenschaft Geleitsstraße 124
in Offenbach an die Erasmus-Offenbach gGmbH**

hier:

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

Dem Landtag wird der Antrag unterbreitet, der Veräußerung der landeseigenen Liegenschaft Geleitsstraße 124 in Offenbach, Flur 6, Flurstücke 525, 526, 527, 555, mit einer Gesamtgröße von 5.461 m² zu einem Kaufpreis von 2.470.000 € zuzustimmen.

Begründung:

Bei der 5.461 m² großen landeseigenen Liegenschaft Geleitsstraße 116, 118 und 124/Lützowstraße (Geleitsstraße 124) in Offenbach am Main handelt es sich um ein Grundstück, welches aktuell noch vom Polizeipräsidium Südosthessen (PP SOH) genutzt wird. Der Freizug der Liegenschaft soll nach Fertigstellung des projektierten Neubaus für das PP SOH am Spessartring in Offenbach am Main erfolgen. Nach heutigem Kenntnisstand ist eine Freistellung voraussichtlich 2021/2022 zu erwarten; ab diesem Zeitpunkt ist die Liegenschaft für das Land entbehrlich. Das Grundstück ist mit einem Gebäude aus dem Jahr 1958 bebaut, bestehend aus drei miteinander verbundenen Gebäudeteilen. Die unterkellerten Gebäudeteile sind zwei-, vier- und fünfgeschossig. Deren Bruttogrundfläche beträgt insgesamt ca. 6.700 m². Das gesamte Gebäude ist technisch überaltert und weist einen erheblichen Sanierungsstau auf. Auf dem Grundstück befinden sich außerdem eine im Jahr 1989 erstellte Tiefgarage mit 25 Innen- und 32 Außen-Stellplätzen, eine weitere Garagenanlage sowie einige Besucherparkplätze.

Das Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtsgültigen "Bebauungsplans Nr.: 118 der Stadt Offenbach am Main für das Gebiet Westend". Die zu veräußernden Flurstücke sind als "Gemeinbedarfsfläche" ausgewiesen.

Im Nachgang zu Gesprächen mit dem Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung bekundete die Erasmus-Offenbach gGmbH (gGmbH) im Februar 2016 gegenüber dem Hessischen Ministerium der Finanzen ihr Erwerbsinteresse an der Liegenschaft. Die gGmbH, benannt nach Erasmus von Rotterdam, ist Mitglied im Paritätischen Wohlfahrtsverband und hat in Zusammenarbeit mit dem Elternverein OK Kids e.V. in direkter Nachbarschaft zur landeseigenen Liegenschaft - im Dreieichring 24 - ein mehrsprachiges Bildungshaus für Kinder errichtet. Mit seinem Ganztagesbetrieb in Deutsch, Englisch und Spanisch von Krabbelstube, Kindergarten und Grundschule kann es bundesweite Einmaligkeit für sich beanspruchen. Die vom Bildungshaus seit Schuljahresbeginn 2009/2010 betriebene Schule ist eine staatlich genehmigte mehrsprachige Ersatzschule nach dem Hessischen Schulgesetz. Aktuell besuchen mehr als 200 Kinder das Bildungshaus.

Aufgrund der unmittelbaren Lage zum aktuellen Schulstandort möchte die gGmbH mit dem Erwerb der landeseigenen Liegenschaft in der Geleitsstraße 124 die dringend benötigte Erweiterungsfläche für ihren Bildungsbetrieb schaffen. Hintergrund für die Expansionsabsicht ist das Anmeldevolumen von etwa 800 Kindern für die kommenden Jahre. Das Erweiterungsprojekt hatte die gGmbH schon einmal in der Bettinastraße 109 in Offenbach realisieren wollen und hierfür im Jahr 2015 Pläne erstellt. Die landeseigene Liegenschaft soll entsprechend umgebaut und als weiterführende Schule und Kindertagesstätte genutzt werden.

Zur Feststellung des Verkehrswerts der Liegenschaft für die geplante Nutzung im Lehrbetrieb wurde beim Sachverständigen Dipl.-Ing. Architekt Heinrich J. Wadenpohl eine Wertermittlung in Auftrag gegeben. Der Verkehrswert der Liegenschaft unter Annahme der Schulnutzung wurde zum Stichtag 14.07.2016 mit 2,47 Mio. € ermittelt. Erhöhte Entsorgungskosten für kontami-

nierte Baustoffe sind berücksichtigt. Nach Auskunft des Sachverständigen vom 09.05.2017 würde eine erneute Aktualisierung des Gutachtens ohne Auswirkung auf den Verkehrswert des Grundstücks bleiben.

Der Grundsatzterlass unseres Hauses zu Erwerb, Veräußerung, Belastung und sonstige Verwaltung von Grundstücken sieht vor, dass landeseigene Grundstücke grundsätzlich öffentlich zum Verkauf auszubieten sind, um den Erfordernissen des § 63 Abs. 3 LHO (Verkauf zum vollen Wert) sowie den EU-beihilferechtlichen Anforderungen zu entsprechen. Hiervon kann allerdings bei Kaufinteresse von Gebietskörperschaften zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben abgewichen werden und es darf ein Verkauf auch ohne Ausbietung zum ermittelten Verkehrswert erfolgen. Da die gGmbH diesen Ausnahmetatbestand nicht erfüllt, wäre eine Ausbietung im vorliegenden Fall erforderlich.

Von einer öffentlichen Ausbietung kann vorliegend jedoch aufgrund überwiegenden öffentlichen Interesses an einem Verkauf an die gGmbH abgesehen werden. Die gGmbH benötigt aufgrund der hohen Nachfrage an Unterbringungsplätzen dringend eine Erweiterungsfläche. Im Falle der Vergabe an einen Dritten als Ergebnis einer Ausbietung besteht die Gefahr, dass die gGmbH den aktuellen Standort in guter Lage der Stadt Offenbach zur Disposition stellt und Expansionsalternativen außerhalb des Stadtkerns in Betracht zieht. Die Sicherung bzw. Schaffung von zusätzlichen Kita- und Arbeitsplätzen für die Region ist ein beachtenswertes öffentliches Interesse und erweitert darüber hinaus das Bildungsangebot der stetig wachsenden Stadt Offenbach, indem der öffentliche Bedarf, für den in Hessen ein Rechtsanspruch auf einen Kita-Platz besteht, erfüllt wird. Dieses beachtenswerte öffentliche Interesse wird durch das Recht eines jeden jungen Menschen auf Bildung verstärkt, welches nur durch ein funktionierendes und flächendeckendes Schulwesen gewährleistet werden kann, zu dessen Errichtung und Unterhaltung sich das Land Hessen durch das Hessische Schulgesetz verpflichtet hat. Hiernach bereichert das Bildungshaus als Ersatzschule in freier Trägerschaft das Schulwesen des Landes, trägt zur Erweiterung des Angebots an freier Schulwahl bei und fördert das hessische Schulwesen durch besondere Inhalte und Formen der Erziehung und des Unterrichts vor allem im Rahmen der Mehrsprachigkeit. Dies rechtfertigt im vorliegenden Einzelfall eine Abweichung vom Grundsatz der öffentlichen Ausbietung. Bei dem vorgesehenen Verkauf auf Grundlage der vorliegenden Wertermittlung durch einen unabhängigen Sachverständigen ist die Voraussetzung des § 63 Abs. 3 LHO (Verkauf zum vollen Wert) gegeben. Damit ist der Vorgang auch EU-rechtlich nicht als unerlaubte Beihilfe zu werten.

Vor dem Hintergrund des Verkehrswertes des Grundstücks von mehr als 500.000 € ist die Zustimmung des Hessischen Landtages zu der Veräußerung nach § 64 Abs. 2 LHO erforderlich. Bereits am 24.08.2017 wurde mit der Erasmus Offenbach gGmbH ein Kaufvertrag zum Kaufpreis von 2,47 Mio. € auf Basis des Mustervertrages des Landes beurkundet, der unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Hessischen Landtags steht.

Der Kaufvertrag sieht vor, dass die gGmbH einen Kaufpreisanteil von 400.000 € mit Wirksamwerden des Vertrages zahlt. Die Zahlung des Restkaufpreises und damit auch die Übergabe der Liegenschaft sind ferner abhängig von der Freistellung des Grundstücks, die wiederum von der Fertigstellung des geplanten Neubaus für das PP SOH abhängt. Falls der projektierte Neubau des PP SOH nicht realisiert wird, hat das Land ein Rücktrittsrecht vom Vertrag.

Der gGmbH wird ein bis zum 01.06.2019 befristetes Rücktrittsrecht vom Vertrag eingeräumt, für den Fall, dass die geplante Nutzung als Schule und Kindertagesstätte nicht genehmigt wird, bzw. nur unter solchen Auflagen genehmigt wird, die eine wirtschaftliche Nutzung nicht möglich erscheinen lassen. Im Falle der Ausübung eines dieser Rücktrittsrechte erfolgt die Rückzahlung des geleisteten Kaufpreisanteils an das Land abzüglich der Vertragsnebenkosten und möglicher Grunderwerbsteuerzahlungsverpflichtungen.

Zur Sicherstellung der zweckentsprechenden Nutzung, die Grundlage für den Verkauf ohne Ausbietung ist, wird dem Land ein Wiederkaufsrecht für den Fall eingeräumt, dass die Liegenschaft innerhalb von 15 Jahren nach deren Übergabe nicht zweckentsprechend genutzt oder entgegen der Zweckbindung verkauft wird. Sollte die gGmbH das Grundstück in dieser Zeit zu einem höheren Kaufpreis weiter veräußern, so ist sie verpflichtet, den Mehrerlös abzüglich Kosten und werterhöhender Aufwendungen - nach Feststellung durch den Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen - an das Land auszuzahlen.

Vor diesem Hintergrund schlage ich vor, die Zustimmung des Hessischen Landtages zu der Veräußerung einzuholen.

Wiesbaden, 20. November 2017

Der Hessische Ministerpräsident
Bouffier

Der Hessische Minister der Finanzen
Dr. Schäfer