



# HESSISCHER LANDTAG

07. 07. 2015

HHA

## Antrag der Landesregierung

**betreffend Veräußerung des landeseigenen Straßenmeistereidienstgehöfts in Brechen-Niederbrechen, Bahnhofstraße 55, an die Carl Eichhorn KG**

**hier:**

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

Dem Landtag wird der Antrag unterbreitet, dem Verkauf der landeseigenen Liegenschaft Bahnhofstraße 55 in Brechen, Flur 86, Flurstück 70/2, mit einer Größe von 7.221 m<sup>2</sup> zu einem Kaufpreis von 650.000 € zuzustimmen.

### **Begründung:**

Bei der landeseigenen Liegenschaft Bahnhofstraße 55 in Brechen handelt es sich um eine Straßenmeisterei, die zum Ressortvermögen des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung gehört. Das Grundstück ist mit verschiedenen Gebäuden (Wohnhaus mit Garage, Kfz-Halle mit Werkstatt und Fahrzeug- und Waschhalle, Gerätehalle, Büro- und Sozialgebäude, Eigenverbrauchstankanlage sowie Salzhalle) bebaut.

An die Liegenschaft grenzt die Zweigniederlassung der Wellpappenfabrik Carl Eichhorn KG an, die eine Erweiterung ihres Produktionsstandorts in Brechen beabsichtigt. Der Erwerb der Straßenmeisterei in Brechen ist zwingende Voraussetzung für die Investitionsabsichten des Unternehmens, die mit einem Volumen von ca. 15 Mio. € veranschlagt sind.

Geplant ist der Neubau einer großen Produktionsstraße, die sich über das Areal des vorhandenen Grundstücks und der benachbarten Straßenmeisterei erstrecken soll. Im Zuge der Realisierung des Ausbaivorhabens der Firma Eichhorn können die bisherigen ca. 100 Arbeitsplätze in dieser Region erhalten bleiben und ca. 30 weitere Arbeitsplätze geschaffen werden. Flächenmäßige Alternativen zur Erweiterung des Produktionsstandortes existieren nicht.

Das Unternehmen müsste im Falle, dass eine Einbeziehung des Straßenmeistereigrundstücks nicht möglich sein sollte, zur Realisierung seiner Betriebserweiterung den Standort Brechen verlassen.

Gleichzeitig haben sich die Rahmenbedingungen für den von Hessen Mobil geführten Straßenbetriebsdienst sukzessive verändert. Aus einem Pilotprojekt zur Privatisierung von Straßenmeistereien konnten Erkenntnisse über eine effizientere Ausrichtung der Aufgabenerledigung und eine Optimierung der Straßenmeistereistrukturen gewonnen werden. Außerdem wurde der Stellenabbau als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung forciert.

Durch den vierspurigen Ausbau der B 49 verändert sich die Arbeitssituation für die an den Standorten Brechen und Weilburg gelegenen Straßenmeistereien erheblich. Mit der Veräußerung der Liegenschaft in Brechen und der Schließung des Standortes in Weilburg besteht die Option, unmittelbar an der B 49 ein neues Straßenmeistereidienstgehöft zu errichten. Der geplante neue Standort in Limburg-Ahlbach bietet damit nicht nur logistische Vorteile, sondern eröffnet auch Möglichkeiten für weitere Optimierungen bei der Organisation des Betriebsdienstes in der Region.

Die Aufgabe der Liegenschaft der Straßenmeisterei in Brechen im Rahmen der Gesamtmaßnahme schafft nun die Voraussetzung, dem benachbarten Unternehmen die notwendige Erweiterungsfläche durch Verkauf des Straßenmeistereigrundstücks zur Verfügung zu stellen.

Im Wertermittlungsgutachten der Grundstückssachverständigen Dipl.-Ing. Katrin Begeré vom Sachverständigenbüro Löw aus Limburg wurde der Verkehrswert der zu veräußernden Liegenschaft in Brechen zum Stichtag 17.12.2012 mit 626.000 € festgestellt, was dem vollen Wert nach § 63 Abs. 3 LHO entspricht. Die Bewertung im Ertragswertverfahren geht von einer Folgenutzung der vorhandenen Baulichkeiten aus, obwohl die Carl Eichhorn KG die Gebäude umweltgerecht abreißen und das Grundstück neu bebauen will, d.h. noch zusätzliche Abrisskosten aufwenden muss, und insofern eigentlich nur der Bodenwert in Höhe von 361.050 € zu berücksichtigen wäre.

Die Carl Eichhorn KG hat dem Land ein Kaufangebot i.H.v. 650.000 € unterbreitet, das den ermittelten Verkehrswert übersteigt und dem besonderen Interesse des Unternehmens an dem Grundstück Rechnung trägt.

Die Veräußerung an die Carl Eichhorn KG erfüllt damit die Voraussetzung des § 63 Abs. 3 LHO, wonach Vermögensgegenstände nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden dürfen.

Eine öffentliche Ausbietung hätte die beabsichtigte Standortsicherung des Unternehmens und damit die Wahrung des öffentlichen Interesses an einem Erhalt und der Schaffung von weiteren Arbeitsplätzen gefährden können und wäre im vorliegenden Einzelfall nicht zielführend gewesen.

Das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung hat die Investitionsabsichten des Unternehmens geprüft und bestätigt die Möglichkeiten für eine nachhaltige Weiterentwicklung des Standortes. Dies schließt eine deutliche Erhöhung der Gewerbesteuererinnahmen mit ein. Neben monetären Aspekten sprechen auch Umweltaspekte für das Investitionsvorhaben, da durch die Auflösung eines derzeit genutzten Zwischenlagers der Carl Eichhorn KG das straßengebundene Transportvolumen erheblich reduziert werden kann. Das öffentliche Interesse an einer Standortsicherung des Unternehmens wird damit zusätzlich bestätigt.

Der Kaufvertrag über das mit der Straßenmeisterei bebaute Grundstück wurde am 13.04.2015 - vorbehaltlich der Zustimmung des Hessischen Landtages - zum Kaufpreis von 650.000 € geschlossen.

Vom Kaufpreis sind 390.000 € unmittelbar fällig, der restliche Teilbetrag i.H.v. 260.000 € nach der vollständigen Räumung durch das Land. Dem Land wurde das Recht eingeräumt, die Liegenschaft zum Weiterbetrieb der Straßenmeisterei ohne Zahlung eines Nutzungsentgelts bis zum 01.10.2019 befristet weiter zu nutzen. Sollte bis dahin der Ersatzneubau der Straßenmeisterei nicht zur Verfügung stehen, verlängert sich das Nutzungsrecht sogar bis zum 01.04.2020.

Eine Haftung des Landes für Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserverunreinigungen ist vertraglich ausgeschlossen.

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, 6. Juli 2015

Der Hessische Ministerpräsident  
**Bouffier**

Der Hessische Minister der Finanzen  
**Dr. Schäfer**