

Tagesordnungspunkt

Vorlage



2015/1233/KA

Absender

Gebäudebewirtschaftung, Immobilienmanagement und Sport

Beratungsfolge	Termin
Kreisausschuss	15.12.2015
Haupt- und Finanzausschuss	25.01.2016
Kreistag	01.02.2016

Paul-Maar-Schule, Bad Homburg-Ober-Erlenbach; Verkauf des ehemaligen Hausmeisterhauses mit einer Grundstücksteilfläche von ca. 500 m²

Beschluss

(1) Dem Verkauf des ehemaligen Hausmeisterhauses der Paul-Maar-Schule einschl. einer Grundstücksteilfläche von ca. 500 m² an die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe wird zugestimmt. Der Kreisausschuss wird ermächtigt, den Kaufvertrag abzuschließen.

(2) Der Kaufvertrag ist zu folgenden Eckdaten abzuschließen:

- Kaufpreis beträgt rund 225.000,00 €.
- Festschreibung einer Werterhöhungsklausel
- Das Grundstück wird schulden- und lastenfrei übertragen.
- Die Kosten der Vertragsabwicklung und Vermessung trägt die Käuferin

(3) Der abgeschlossene Vertrag ist dem Haupt- und Finanzausschuss zur Kenntnis zu geben.

Begründung

Seit dem Auszug des ehemaligen Schulhausmeisters zum 01.02.2010 steht das Hausmeisterhaus der Paul-Maar-Schule leer.

Eine Weitervermietung war bislang aufgrund des erheblichen Sanierungsstaus nicht möglich. Insbesondere im energetischen Bereich aber auch im Hinblick auf die total veraltete Elektroverteilung müsste das Gebäude nach der Einschätzung der Fachleute entweder grundsaniert oder abgerissen werden.

Gegen eine Grundsaniierung spricht zunächst, dass ausgehend von den zu erwartenden Sanierungskosten, diese über eine zukünftige Vermietung wahrscheinlich nicht zu erwirtschaften sind.

Auch ein Abriss wurde bislang vor dem Hintergrund einer evtl. Verwertung nicht durchgeführt.

Dem Verkauf für Wohnbauzwecke steht jedoch der Bebauungsplan von 1964 entgegen. Hierin ist die Nutzungsart der Fläche der Paul-Maar-Schule, Holzweg 2-14 auf der auch das Hausmeisterhaus steht als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Eine Fläche samt Gebäude für den Verkauf herauszuparzellieren und auf dem freien Wohnungsmarkt zu verkaufen müsste zunächst eine Änderung des Bebauungsplans voraus gehen.

Der Einstieg hierzu wurde zwischenzeitlich durch den Abschluss des öffentlich-rechtlichen Vertrags

vom 11.09.2015 zwischen der Stadt Bad Homburg und dem Hochtaunuskreis geschaffen. So ist in diesem Vertrag unter § 6 „Ehemaliges Hausmeisterhaus der Paul-Maar-Schule“ geregelt, dass die Stadt Bad Homburg die Voraussetzungen für eine teilw. Wohnnutzung schafft, damit der Kreis das ehemalige Hausmeisterhaus mit einem noch zu vermessenden Grundstücksanteil von bis zu 500 m² frei für Wohnungsbau veräußern kann.

Bis zur Schaffung dieser planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Stadt Bad Homburg werden allerdings optimistische gerechnet noch mindestens 1 ½ Jahre benötigt.

Als daher im Herbst dieses Jahres die Stadt auf der Suche nach Ausweichflächen für das Jugendzentrum Ober-Erlenbach auch das ehemalige Hausmeisterhaus der Paul-Maar-Schule in Augenschein genommen hatte, wurden zunächst die Verhandlungen zur Anmietung aufgenommen, die dann zwischenzeitlich auf die nunmehr beabsichtigte Erwerbsmöglichkeit hinausliefen.

Bei der Kaufpreisermittlung wurde zunächst unterstellt, dass die Voraussetzungen gemäß des öffentlich-rechtlichen Vertrags vom 11.09.2015 bereits geschaffen wurden.

So liegt der Bodenrichtwert für die umliegende Wohnbebauung hier bei 500 €/m², Stand 01.01.2014. Da das Grundstück unmittelbar an das Schulgelände grenzt und auch die Sporthalle abends von Vereinen genutzt wird, muss man gegenüber dem Richtwert gewisse Abschläge einrechnen. Mit der Stadt konnte ein Grundstückswert von 400,00 € pro Quadratmeter verhandelt werden.

Das Haus selbst verfügt etwa über 480 m³ umbauten Raum. Das Qualitätsniveau des Gebäudes entspricht dem Ende der der 1960-er Jahre mit einem inzwischen deutlichen Sanierungsstau. Insofern muss man bei einem Verkauf davon ausgehen, dass Fenster, Dach, der gesamte Innenausbau, der technische Ausbau und die Fassadendämmung im Rahmen einer Grundsanierung erneuert werden müssen. An Wert verbleibt somit allenfalls die eigentliche Rohbaukonstruktion.

Unserer Bilanzwert für das Gebäude beträgt zum 31.12.2015 insgesamt 11.211,95 €. Mit der Stadt konnte ein Kaufpreis für das Gebäude in Höhe von 25.000,00 € verhandelt werden.

In der Summe aus dem voraussichtlichen Grundstückspreis in Höhe von 200.000,00 € (400,00 €/m² x ca. 500 m²) und dem Gebäudekaufpreis in Höhe 25.000,00 € errechnet sich der voraussichtliche Gesamtkaufpreis in Höhe von 225.000,00 €.

Der tatsächliche Grundstückserlös steht allerdings noch in Abhängigkeit mit dem amtlichen Vermessungsergebnis für das Herauslösen einer entsprechenden Grundstücksanteilsfläche von ca. 500 m².

Weiter ist mit der Stadt verhandelt, dass der Kaufpreis zu 80% innerhalb von 4 Wochen nach Eintragung einer Eigentumsübertragung zugunsten der Stadt Bad Homburg v.d.Höhe im Grundbuch zur Zahlung fällig ist. Der Restbetrag von 20% ist nach erfolgter Vermessung und ggf. Anpassung des Kaufpreises an die tatsächliche Größe zur Zahlung fällig.

Letztendlich konnte noch eine Werterhöhungsklausel verhandelt werden. D.H.; sollte die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe das Grundstück innerhalb von 10 Jahren nach Erwerb als Wohngrundstück veräußern, erfolgt eine Nachzahlung aus dem Weiterveräußerungserlös. Die Nachzahlung ist auf einen Betrag von 75.000,00 € begrenzt, sodass der Hochtaunuskreis insgesamt dann maximal eine Verkaufserlös von bis zu 300.000,00 € erzielen könnte.

Die Übergabe erfolgt unverzüglich nach Kaufvertragsschluss im vorhandenen Zustand.

gez. Uwe Kraft
Erster Kreisbeigeordneter

