

Tagesordnungspunkt

Vorlage



HOCHTAUNUSKREIS

2016/0061/KA

Absender

Gebäudebewirtschaftung, Immobilienmanagement und Sport

Beratungsfolge	Termin
Kreisausschuss	14.06.2016
Haupt- und Finanzausschuss	04.07.2016
Kreistag	11.07.2016

Wohngebäude Jacobistraße 46 - 48 in 61348 Bad Homburg v.d.Höhe; Übertragung des Ankaufsrechtes an die Stadt Bad Homburg

Beschluss

Der Kreistag beschließt die Übertragung zur Ausübung des Ankaufsrechtes für die Liegenschaft Jacobistraße 46-48 gemäß Erbbaurechtsvertrag vom 22.12.1993 UR-Nr. 2301/1993 i.V.m. dem Ankaufsrechtsvertrag UR-Nr. 2302/1993 vom 22.11.1993 sowie mit jeweiligen Nachträgen gemäß UR-Nr. 160/1994 vom 10.02.1994 und UR-Nr. 2141/1994 vom 22.11.1994 jeweils des Notars Raimund Wicker mit Amtssitz in Frankfurt am Main bei gleichzeitiger Übereignung des Erbbaugrundstücks

1. *eingetragen im Grundbuch von Bad Homburg v.d. Höhe, Blatt 13196, lfd. Nr. 1, Gemarkung Bad Homburg v.d. Höhe, Flur 19, Flurstück 10/14, Jacobistraße 46, 48, Gebäude- und Freifläche, 4.762 m²*

sowie

2. *des weiteren Arrondierungsgrundstücks des Hochtaunuskreises eingetragen im Grundbuch von Bad Homburg v.d.Höhe, Blatt 6544 Gemarkung Bad Homburg v.d.Höhe, Flur 19, Flurstück 13/13, Taunusstraße, Wohnbaufläche, 61 m²*

an die Stadt Bad Homburg.

Begründung

Der Hochtaunuskreis hat am 15.12.1993 mit der CommerzKommunalbau GmbH, Düsseldorf, einen Anmietungsvertrag für die Anmietung eines Wohngebäudes in der Jakobistraße 46 – 48 in 61348 Bad Homburg v.d.Höhe geschlossen. Bei dem Objekt handelt es sich um ein Wohngebäude mit insgesamt 72 Wohnungen sowie einer Tiefgarage mit 103 PKW Stellplätzen. Von den 72 Wohnungen entfallen 66 auf Zwei-Zimmerwohnungen á durchschnittlich 64 m² und 6 Drei-Zimmerwohnungen mit je rund 75 m².

Das Gebäude steht auf dem kreiseigenen Grundstück, Gemarkung Bad Homburg, Flur 19, Flurstück 10/14; Größe 4.762 m². Das Grundstück ist per Erbbaurechtsvertrag vom 22.12.1993 an die Immobilien-Vermietungsgesellschaft Dr. Gubelkt & Co. übertragen. Diese firmiert zwischenzeitlich unter „4. CR Immobilien-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Bad Homburg KG“.

Die in dem Anmietungsvertrag vereinbarte Mietzeit begann am 01.11.1996 und endet mit Ablauf von 30 Jahren. Zum Ablauf des 20. Jahres, somit zum 31.10.2016, wurde dem Hochtaunuskreis ein Ankaufsrecht eingeräumt.

Zur Ausübung des Ankaufsrechtes müssen der Hochtaunuskreis oder ein berechtigter Dritter die Ankaufsabsicht gegenüber der 4. CR Immobilien-Vermietungsgesellschaft mbH & Co schriftlich bekunden.

Bereits während den Verhandlungen über den öffentlich-rechtlichen Vertrag zur zukünftigen Entwicklung des ehemaligen Klinikareals wurden zwischen der Stadt Bad Homburg und dem Hochtaunuskreis Möglichkeiten zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum erörtert.

Zur Sicherung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum hat die Stadt aufgrund mangelnden Wohnraums im mittleren Segment bezahlbarer Mieten für Durchschnittsverdiener (sog. Schwellenhaushalte) ein hohes Interesse am Erwerb des voll vermieteten Wohnhauses, Jacobistraße 46 - 48.

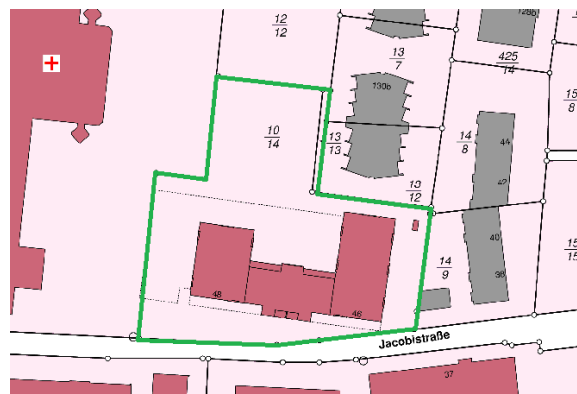
Die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe beabsichtigt daher vollumfänglich in den ursprünglich zwischen dem Hochtaunuskreis und der Immobilien-Vermietungsgesellschaft Dr. Gubelkt & Co. geschlossenen Ankaufsrechtsvertrag einzusteigen und zahlt anstelle des Hochtaunuskreises als Erbbaurechtsgeber und Grundstückseigentümer, sowie Ankaufsberechtigter und Mieter, zur Aufhebung des Erbbaurechtes und Ablösung von Rückmietverträgen den bereits im Ankaufsrechtsvertrag festgeschriebenen Kaufpreis, in Höhe von **9.612.287,30 €** (18.800.000,00 DM), an die Erbbauberechtigte.

Hierdurch erwirbt die Stadt zunächst jedoch „nur“ das Erbbaurecht einschl. des aufstehenden Gebäudes.

Damit die Stadt auch tatsächliche Grundstückseigentümerin wird, überträgt der Hochtaunuskreis gleichzeitig das Eigentum an dem Erbbaugrundstück, Gemarkung Bad Homburg v.d.Höhe, Flur 19, Flurstück 10/14, Jacobistraße 46, 48, Gebäude- und Freifläche, Größe: 4.762 m² sowie das Eigentum an dem Arrondierungsgrundstücks Gemarkung Bad Homburg v.d. Höhe, Flur 19, Flurstück13/13, Taunusstraße, Wohnbaufläche, Größe: 61 m², an die Stadt Bad Homburg v.d.Höhe.

Die Stadt trägt sämtliche Kosten für die Ausübung des Ankaufsrechtes, sowie der Grundstücksübertragungsverträge einschl. der Notar- und Grunderwerbsnebenkosten, insbesondere der Grunderwerbssteuer.

Die Grundstücke sind in nachfolgender Skizze grün gerahmt.



Nach den Vorschriften der HGO haben Kommunen den Grundsatz zur Einnahmenbeschaffung (§ 93 HGO) zu beachten. Dieser gibt eine Rangfolge der verschiedenen Einnahmearten/Deckungsmittel vor. Investitionszuwendungen (Zuweisungen und Zuschüsse) sowie Verkaufserlöse aus der Veräußerung von Kreisvermögen sind gegenüber der Aufnahme von Investitionskrediten vorrangig für Investitionsauszahlungen einzusetzen.

Daher strebt der Hochtaunuskreis an, sein vorhandenes Immobilienvermögen auf die Notwendigkeit/Nutzbarkeit zur Aufgabenerfüllung zu überprüfen und gegebenenfalls, nicht mehr benötigtes Kreisvermögen zu veräußern und dadurch Einzahlungen im Finanzhaushalt zu generieren.

Dadurch werden Kredit- und Zinslasten verringert bzw. vermieden.

Gemäß dem vom Kreistag beschlossenen Haushaltssicherungskonzept bieten nicht mehr zur Aufgabenerfüllung benötigte Liegenschaften und Objekte wie z.B. Hausmeisterwohnungen an Schulstandorten, vermietete Wohnhäuser aus eigenem Wohnungsbau oder nicht mehr benötigte Schulgrundstücke entsprechende Veräußerungspotenziale.

In Kenntnis der Frist zur Ausübung des Ankaufsrechtes wurde für den Haushaltsplan des Hochtaunuskreises für das Jahr 2016 Haushaltsmittel für den Erwerb des Erbbaurechtes in Höhe von rund 10,5 Mio € (9.612.287,30 € Kaufpreis zzgl. 10 % Grunderwerbsnebenkosten) etatisiert.

Durch die Übertragung bzw. Ausübung des Ankaufsrechtes durch die Stadt Bad Homburg tritt diese vollumfänglich in die vertraglichen und finanziellen Verpflichtungen des Hochtaunuskreises ein. Hierdurch könnte einerseits bezahlbarer Wohnraum durch die Stadt Bad Homburg gesichert und erhalten werden und andererseits das vom Kreistag beschlossene Haushaltssicherungskonzept dadurch umgesetzt werden, dass die für das Haushaltsjahr 2016 für den Erwerb des Erbbaurechtes und die Grunderwerbsnebenkosten etatisierten Haushaltsmittel nicht benötigt werden.

gez. Uwe Kraft
Erster Kreisbeigeordneter