STADT LAMPERTHEIM

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache **2021/110**

Produkt:	15.02.02
Federführung:	FB 65 Immobilienmanagement
Bearbeiter/in:	Herr Metzner
Datum:	22.04.2021

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen / Mitbeteiligung gem. GeschO
Magistrat der Stadt Lampertheim	04.05.2021	
Stadtentwicklungs-, Energie- und Bauausschuss	11.05.2021	
Stadtverordnetenversammlung	20.05.2021	

Schulerweiterung Schillerschule / Parkhaus Domgasse

Beschlussvorschlag:
Die Stadtverordnetenversammlung stimmt dem Eigentumstausch zwischen der Stadt Lampertheim und dem Kreis Bergstraße bezüglich des „Parkhauses Domgasse“ und den beiden Objekten „Sedanhalle“ und „Alte Schule Hofheim“ zur Erweiterung der Schillerschule zu.

Sachdarstellung:
Im Sachstandsbericht zur Erweiterung der Schillerschule / Parkhaus Domgasse (SEBA 09.02.2021, StVV 25.02.2021) wurden bereits die Hintergründe des Vorhabens, sowie die Möglichkeit der kurzfristigen Schaffung alternativen Parkraums erläutert.

Das vom Kreis Bergstraße und der Stadt Lampertheim gemeinsam beauftragte Wertgutachten über die genannten Objekte liegt nun vor. Das Gutachten wurde von der Verwaltung eingehend geprüft und gab keinen Grund zur Beanstandung.

Die Wertermittlung für die Objekte Sedanhalle und Alte Schule Hofheim erfolgte nach dem Sachwertverfahren. Hiernach ergibt sich für das Objekt Sedanhalle ein Sachwert in Höhe von 855.000 € und für das Objekt Alte Schule Hofheim ein Sachwertwert in Höhe von 570.000 €. Für die Bestimmung des Wertes des Parkhauses Domgasse wurde sowohl das Ertragswertverfahren, als auch das Sachwertverfahren herangezogen. Als Ertragswert wurde ein Betrag in Höhe von 1.360.000 €, als Sachwert ein Betrag in Höhe von 1.510.000 € ermittelt.

Mit dem Kreis konnte Einigung darüber erzielt werden, dass der Sachwert für die Wertbestimmung des Parkhauses herangezogen wird.

Demnach ergibt sich zunächst folgende Situation:

Parkhaus Domgasse:	1.510.000 €
Sedanhalle:	-855.000 €
Alte Schule Hofheim:	-570.000 €
Kreis an Stadt:	**85.000 €**

Das Parkhaus Domgasse befindet sich allerdings nicht in Alleineigentum der Stadt Lampertheim. Es handelt sich hier um eine Eigentümergemeinschaft zwischen der Stadt Lampertheim und der Volksbank Südhessen Darmstadt eG. Gemäß der Teilungserklärung entfallen von den insgesamt 10.000 Eigentumsanteilen 1.868,94 Anteile auf die Volksbank und die restlichen 8.131,06 Anteile auf die Stadt Lampertheim. Die Volksbank wäre somit im Nachgang entsprechend ihren Anteilen zu entschädigen. Die Anteile entsprechen einem Betrag von ca. 282.000 €. Abzüglich des oben genannten Überschusses werden der Stadt Lampertheim daher durch den Ausgleich der Eigentumsanteile Kosten in Höhe von ca. **197.000 €** entstehen.

Keines der genannten Objekte soll künftig in der ursprünglichen Funktion weiter betrieben werden. Während die Fläche des Parkhauses vom Kreis für die Erweiterung und den Ausbau der Schillerschule genutzt wird, kann die Stadt Lampertheim die beiden vom Kreis erhaltenen Objekte vermarkten. Die Stadt Lampertheim gibt zwar die Fläche des Parkhauses mit einem Bodenwert von ca. 1.021.000 € (2490 qm x 410,- Bodenrichtwert) auf, ist aber danach in Besitz der Flächen Sedanhalle mit einem Bodenwert von ca. 645.000 € (1.573 qm x 410,- Bodenrichtwert) und der Alten Schule Hofheim mit einem Bodenwert von ca. 398.000 € (1.896 qm x 210,- Bodenrichtwert). Dies entspricht in der Summe einem Bodenwert von ca. 1.043.000 €. Zudem übersteigt der Kostenaufwand um die Fläche des Parkhauses verwerten zu können (z.B. Abbruchkosten) den Kostenaufwand für die Verwertung der Flächen Sedanhalle und Alte Schule Hofheim. Auch könnten durch diesen Tausch die Kosten für die anstehende Sanierung des Parkhauses in Höhe von ca. 4,2 Mio. € eingespart werden.

Der Tausch der Objekte ist für 2022 vorgesehen. Die Mittel werden bei der Haushaltsplanung entsprechend berücksichtigt.

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten dem Tausch zu den o. g. Konditionen zuzustimmen.

Fachdienst 65-1
Kaufm. Immobilienmanagement gesehen:

gez. Metzner Störmer
(Fachdienstleiter) (Bürgermeister)