

Finanzministerium | Postfach 71 27 | 24171 Kiel

Staatssekretärin

An den
Vorsitzenden des Finanzausschusses
des Schleswig-Holsteinischen Landtages
Herrn Stefan Weber, MdL
Landeshaus
24105 Kiel

nachrichtlich:
Frau Präsidentin
des Landesrechnungshofs
Schleswig-Holstein
Dr. Gaby Schäfer
Berliner Platz 2
24103 Kiel

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 19/6494
DIE ANLAGEN SIND NICHT ÖFFENTLICH

19.10.2021

Veräußerung der Liegenschaft in Neumünster, Parkstraße 27 (ehemaliges Polizeirevier und Kripo)

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

das Land Schleswig-Holstein beabsichtigt die Veräußerung der o.a. Liegenschaft, eingetragen im Grundbuch von Neumünster Blatt 17100, Gemarkung Neumünster – 6494, Flur 040, Flurstück 307 mit einer Grundstücksgröße von 763 m². Das Grundbuch ist in Abteilung II und III lastenfrei.

Die Entbehrlichkeit der Liegenschaft wurde am 28.10.2019 festgestellt. Es liegt eine Wertermittlung vom 14.07.2020 vor. Diese endet mit einem Verkehrswert von 800 T€ unter Berücksichtigung der notwendigen Entflechtungsmaßnahmen (Heizung, Trinkwasserversorgung, Abwasserversorgung). Ohne Entflechtungskosten beläuft sich der Verkehrswert auf

890 T€. Im Rahmen einer Schadstoffhebung wurden schwach gebundene Asbestprodukte u.a. asbesthaltige Dichtungen in Fh-Türen, Brandschutzklappen im Bereich der Tiefgarage etc., sowie fest gebundene Asbestprodukte (AZ=Asbestzementprodukte), z.B. Lüftungskanäle, Fassadenplatten etc. im Gebäude festgestellt (Gutachten vom 12.07.2014). Es wurden seitens des Landes keine Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

Die Liegenschaft wurde in der Zeit vom 29.07.2020 bis 24.09.2020 öffentlich über das Portal „immowelt“ angeboten. Die Liegenschaft wurde ebenfalls der Stadt Neumünster zum Kauf angeboten. Die Stadt Neumünster hat jedoch kein Kaufinteresse.

Insgesamt vier Investoren zeigten Interesse am Ankauf der Liegenschaft. Letztlich hat lediglich die Firma Procom Invest GmbH & Co. KG ein verhandlungsfähiges Angebot abgegeben (800 T€). Käufer ist die KG Neumünster Parkstraße 27 Projekt GmbH & Co.; der Kaufvertrag wurde am 14.10.2021 beurkundet. Der Investor plant, das gesamte Areal (incl. angrenzendem Parkcenter) zu erwerben und auf den arrondierten Grundstücken eine neue Bebauung zu realisieren. Dazu soll der gesamte Gebäudekomplex zurückgebaut werden.

Alle anderen Interessenten haben entweder keine verhandlungsfähigen Gebote (500 T€) oder keine Gebote abgegeben.

Nach intensiven Verhandlungen konnte ein Kaufpreis von 850 T€ erzielt werden. Folgende Vereinbarungen sieht der Kaufvertrag vor:

- Es wurde eine Teilrückerstattung in Höhe von 50 T€ für den Fall vereinbart, dass der Käufer die in der Wertermittlung dargestellten Entflechtungsmaßnahmen vornehmen muss, weil er seine Planungen nicht realisieren kann (§ 4 des Vertrages). In dem Fall beträgt der Kaufpreis 800 T€ und entspricht damit dem Wertermittlungsergebnis.
- Es wurde eine Mehrerlösklausel für die Dauer von 15 Jahren vereinbart und dinglich gesichert (§ 6 des Vertrages)
- Eine besondere Mehrerlösklausel sichert dem Käufer für den Fall der Umsetzung seiner Planungen eine Löschung des Wiederkaufsrechtes des Landes zu. Mit Erteilung der Baugenehmigung wird einmalig ein Mehrerlös auf Grundlage des Bodenrichtwertes ermittelt; dieser kommt sofort zur Auszahlung (§ 7 des Vertrages). Ein weiterer Mehrerlös wird nicht fällig; das Land entlässt den Käufer aus der entsprechenden dinglichen Sicherung. Dies ist vertretbar, da der Investor auf eine rechtssichere Vermarktung des neu entstandenen Areals angewiesen ist. Auch die Begrenzung auf den reinen Bodenwert ist sachgerecht, da nach Abbruch des bestehenden

Gebäudes und fachgerechter Entsorgung der festgestellten Asbestprodukte die Ermittlung eines „Mehrerlöses“ unter Berücksichtigung der Verwendungen des Käufers kaum möglich ist. Ein etwaiger Mehrerlös nur auf Grundlage des Bodenrichtwertes dürfte höher ausfallen und ist damit vorteilhaft für das Land.

Im Ergebnis konnte das Wertermittlungsergebnis ohne Entflechtungskosten (890 T€) zwar nicht ganz erreicht werden; dennoch ist der Verkauf gut vertretbar. Das Gebäude befindet sich in einem schlechten Zustand. Insbesondere sind folgende Umstände zu nennen:

- Nicht vollständig behobener Wasserschaden.
- Die Heizung ist aufgrund von nicht behobenen Schäden in den Leitungen nicht betriebsbereit; die Liegenschaft wurde im Winter mit Heizlüftern geheizt. Die jährlichen Bewirtschaftungskosten beliefen sich in 2019 auf 43,4 T€ und in 2020 auf 46,7 T€.
- Die Fahrstuhlanlage ist nicht betriebsbereit und muss komplett erneuert werden.
- Der Rückbau der installierten Haftzellen verursacht Kosten.

Die o.a. Umstände wurden nur teilweise in der Wertermittlung berücksichtigt.

Die Einnahme fließt dem Landeshaushalt bei Titel 1221-131 01 zu.

Ab einer Wertgrenze von mehr als 350 T€ bis zu 1.000 T€ ist gem. VV Nr. 4.9 zu § 64 LHO für die Durchführung des Verkaufs die Zustimmung des Finanzausschusses erforderlich.

Ich bitte, dem Verkauf der Liegenschaft zu einem Kaufpreis in Höhe von 850 T€ zuzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Silke Torp

Anlagen

- Kaufvertrag vom 14.10.2021
- Wertermittlung vom 14.07.2020
- Schadstoffgutachten vom 12.07.2014