

Beschlussempfehlung und Bericht

des Ausschusses für Finanzen

**zu dem Antrag des Ministeriums für Finanzen vom 30. Juni 2016
– Drucksache 16/245**

Geschäftsbesorgung für die Baden-Württemberg Stiftung gGmbH – Zustimmung des Finanzausschusses des Landtages zur Veräußerung des Gebäudes „Am Fruchtkasten 3“ in Stuttgart

Beschlussempfehlung

Der Landtag wolle beschließen,

dem Antrag des Ministeriums für Finanzen vom 30. Juni 2016 – Drucksache 16/245 – zuzustimmen.

07. 07. 2016

Der Berichterstatter:

Der stellv. Vorsitzende:

Joachim Kößler

Rainer Stickelberger

Bericht

Der Ausschuss für Finanzen beriet den Antrag Drucksache 16/245 in seiner 2. Sitzung am 7. Juli 2016.

Ein Abgeordneter der FDP/DVP brachte vor, das Finanzministerium bitte den Ausschuss, der beabsichtigten Veräußerung des Gebäudes „Am Fruchtkasten 3“ in Stuttgart zuzustimmen. Er frage, ob darüber nachgedacht worden sei, für das Gebäude noch ein Wertgutachten zu erstellen.

Die Ministerin für Finanzen legte dar, die Baden-Württemberg Stiftung (BW-Stiftung) sei ursprünglich nicht am Kauf des Gebäudes „Am Fruchtkasten 3“ interessiert gewesen, habe es jedoch nach dem Willen des damaligen Eigentümers im Paket mit zwei anderen Grundstücken erwerben müssen. Das Gebäude „Am Fruchtkasten 3“ stehe unter Denkmalschutz und weise gravierende Mängel auch in Bezug auf Brandschutz und Schadstoffe auf. Vor diesem Hintergrund halte sie die Möglichkeit, dieses Gebäude jetzt weiterverkaufen zu können, für sehr gut sowie den ausgehandelten Preis von 4,8 Millionen € – die Einwilligung des Landtags

Ausgegeben: 12. 07. 2016

1

vorausgesetzt – für sehr akzeptabel. Eine bessere vertragliche Vereinbarung wäre angesichts der Vorbelastungen des Gebäudes nicht möglich gewesen, wie auch die zuständige Abteilung des Ministeriums bestätige.

Der Abgeordnete der FDP/DVP betonte, er zweifle nicht daran, dass ein Kaufpreis von 4,8 Millionen € grundsätzlich in Ordnung sei. Ihn interessiere nur, ob dieser Preis auf Erfahrungswerten beruhe oder ob man auch an die Erstellung eines Wertgutachtens gedacht habe.

Ein Vertreter des Rechnungshofs führte aus, für das Grundstück liege kein Wertgutachten vor. Nach der Richtwertkarte der Stadt Stuttgart ergebe sich für das Grundstück „Am Fruchtkasten 3“ ein Preis von 13 200 € pro Quadratmeter. Da es 833 m² umfasse, führe dies allein vom Bodenwert her zu einem Preis von knapp 11 Millionen €. Insofern erscheine ihm ein Preis von 4,8 Millionen € etwas niedrig.

Er empfehle dem Ausschuss, mehr Transparenz bezüglich der Veräußerung zu fordern und ein Verkehrswertgutachten erstellen zu lassen, das aufzeige, welche Preise relevant seien und welche Abschläge vorgenommen werden müssten. Da es um eine 1-b-Lage in Stuttgart gehe, wäre es auch angebracht gewesen, das Grundstück einmal auf den Markt zu bringen, um zu sehen, welche Angebote eingingen.

Ein Abgeordneter der CDU bemerkte, damit sich der Ausschuss eine Meinung bilden könne, schlage er vor, dass das Ministerium den Grund für das gewählte Verfahren erläutere und die Frage beantworte, wie es zu dem Kaufpreis gekommen sei.

Die Ministerin für Finanzen erklärte, das Grundstück weise eine sehr gute Lage in Stuttgart auf. Allerdings sei das Gebäude im Vorfeld einer Nutzung komplett zu sanieren. Alle baukonstruktiven Einbauten sowie die gesamte gebäudetechnische Installation müssten erneuert werden. Zudem sei für die oberen Geschosse ein zweiter Rettungsweg zu schaffen, und dies alles in Einklang mit dem Denkmalschutz.

Das Gebäude müsse energetisch und sicherheitstechnisch ertüchtigt werden. Dazu bedürfe es einer zweiten inneren Fassade. Dadurch wiederum reduziere sich die Nutzfläche innerhalb des Gebäudes deutlich. Aufgrund der baulichen Mängel und der einzuhaltenden Vorgaben sei eine rentable Vermietung und Betreibung des Gebäudes durch die BW-Stiftung nicht möglich.

Eine Vertreterin des Ministeriums für Finanzen ergänzte, was den Verkehrswert des Areals angehe, komme das Ministerium zu einem anderen Ergebnis als der Rechnungshof. Nach Ansicht des Ministeriums sei es aufgrund eines nach hinten liegenden Zwickels sachgerecht, auf den in der Richtwertkarte eingetragenen Wert von 13 200 € pro Quadratmeter einen Abschlag von 30 % vorzunehmen. Dadurch vermindere sich der Wert auf 9 240 €. Hinzu komme, dass das Gebäude in der Richtwertkarte mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) – dies sei ein Maß der baulichen Nutzbarkeit – von 4,0 aufgeführt sei. Demgegenüber könne sich durch die schon angesprochene Flächenreduzierung eine GFZ von 2,65 ergeben. Dadurch sinke der Quadratmeterpreis auf 6 100 €, woraus sich bei 833 m² ein Bodenwert von 5,1 Millionen € errechne.

Da das Gebäude denkmalgeschützt sei, könne es nicht abgerissen und neu bebaut werden. Der Sanierungsbedarf für die Immobilie sei erheblich. Die Kosten für die Sanierung beliefen sich auf 15 Millionen €. Ein vergleichbarer Neubau würde schätzungsweise lediglich 6,3 bis 7,6 Millionen € kosten.

Der Abgeordnete der CDU fragte, warum man davon abgesehen habe, ein Wertgutachten zu erstellen und sich mit der Immobilie auf den Markt zu begeben.

Die Vertreterin des Ministeriums für Finanzen teilte mit, der jetzige Erwerber sei schon kurz nach dem Kauf des Gebäudes „Am Fruchtkasten 3“ durch die BW-Stiftung auf diese zugegangen und in erste Kaufgespräche eingetreten. Die Stiftung habe gemeinsam mit dem Finanzministerium diese Gespräche geführt und das Ministerium gebeten, in Vertretung für die Stiftung das Grundstück zu veräußern.

Der Erwerber habe zunächst einen niedrigeren Kaufpreis angeboten. Auch auf Wunsch der BW-Stiftung seien die Verhandlungen mit diesem Partner weitergeführt worden. Im Rahmen der Nachverhandlungen habe sich der Kaufpreis schließlich auf 4,8 Millionen € erhöhen lassen. Das Ministerium sei vor dem geschilderten Hintergrund davon überzeugt, dass dies einen sehr guten Preis darstelle.

Sodann verabschiedete der Ausschuss einstimmig die Beschlussempfehlung an das Plenum, dem Antrag Drucksache 16/245 zuzustimmen.

12. 07. 2016

Joachim Kößler