

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0391/17	Datum 23.08.2017
Dezernat: II	II/01	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	29.08.2017	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Finanz- und Grundstücksausschuss	06.09.2017	öffentlich	Beratung
Stadtrat	14.09.2017	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X

Kurztitel

Zentrum für Neurowissenschaftliche Innovation und Technologie (ZENIT) GmbH

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hebt den Stadtratsbeschluss vom 16.04.2015 (Beschluss-Nr. 337-012(VI)15) zum Erwerb von Teilen des ZENIT I - Gebäudes durch das Land Sachsen-Anhalt auf.

Der Gesellschaftervertreter der ZENIT GmbH wird angewiesen, alle notwendigen Beschlüsse zu fassen und Erklärungen abzugeben um die Veräußerung des ZENIT I - Gebäudes zu den in der Drucksache genannten Rahmenbedingungen zu vollziehen.

Finanzielle Auswirkungen

Organisationseinheit	2001	Pflichtaufgabe	x	ja		nein
-----------------------------	-------------	-----------------------	----------	-----------	--	-------------

Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme				
		ja, Nr.		x	nein
Maßnahmebeginn/Jahr	Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt				
	JA		NEIN		x

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
gesamt:					
20...					
für					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert	
<input type="checkbox"/>	bis 60 Tsd. € (Sammelposten)
<input type="checkbox"/>	> 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)
<input type="checkbox"/>	> 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)
<input type="checkbox"/>	Anlage Grundsatzbeschluss Nr.
<input type="checkbox"/>	Anlage Kostenberechnung
<input type="checkbox"/>	Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich
<input type="checkbox"/>	Anlage Folgekostenberechnung

C. Anlagevermögen

Investitionsnummer:

--

Buchwert in €:

--

Datum Inbetriebnahme:

--

Anlage neu

JA

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
20...					

federführendes(r) II/01	Sachbearbeiter	Unterschrift Herr Koch
----------------------------	----------------	---------------------------

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r)	Unterschrift Herr Zimmermann
---------------------------------------	---------------------------------

Termin für die Beschlusskontrolle

--

Begründung:Beschlusslage - Stadtratsbeschluss vom 16. April 2015

Das Land Sachsen-Anhalt beabsichtigt bereits seit Jahren den Neubau eines Tierlabors. Aus Sparzwängen wurde eine preiswertere Variante gesucht und in Folge die Möglichkeiten und das Szenario eines Eigentumsübergangs von Teilen des ZENIT I - Gebäudes untersucht.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat mit Beschluss vom 16.04.2015 (Beschluss-Nr. 337-012(VI)15) den Erwerb von Teilen des ZENIT I - Gebäudes durch das Land Sachsen-Anhalt beschlossen.

Aktuelle Situation

Die Universität Magdeburg und die ZENIT GmbH haben mit Datum vom 01.10.1996 einen Erbbaurechtsvertrag mit einer Laufzeit von 99 Jahren geschlossen. Die Universität ist Grundstückseigentümerin, die ZENIT GmbH Erbbauberechtigte.

Für den Fall der vorzeitigen Beendigung des Erbbaurechts (sog. Heimfall) steht der ZENIT GmbH gemäß Erbbaurechtsvertrag ein Entschädigungsanspruch in Höhe des Verkehrswerts der Bauwerke und Anlagen zum Zeitpunkt der Rückübertragung zu.

Das Universitätsklinikum Magdeburg wurde mit Datum vom 01.01.2006 als rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts errichtet. Im Wege der Gesamtrechtsnachfolge gingen alle Rechte, Pflichten und Zuständigkeiten des Landes und der Universitäten auf das Universitätsklinikum Magdeburg über.

Aktuell ist, in Ausübung des Erbbaurechts, der Rückkauf des in Ausübung des Erbbaurechts errichteten gesamten ZENIT I - Gebäudes angedacht.

Zur Ermittlung des Entschädigungsanspruchs der ZENIT GmbH soll nunmehr ein neues Gutachten unter Beachtung nachfolgender vom Universitätsklinikum vorgegebenen Prämissen erstellt werden:

1. Es wird ein Gutachten erstellt, dass auch die nachhaltige Nutzung des Gebäudes berücksichtigt.
2. Es wird ein Sachwertgutachten und ein Verkehrswertgutachten erstellt.
3. Neben den üblichen Unterlagen erfolgt die Berücksichtigung nachfolgender Unterlagen:
 - Aktuelles Gutachten zu Sanierungskosten des ZENIT I - Gebäudes
 - Gesellschaftervertrag
 - Erbbaupachtvertrag
 - Investitionen der Fakultät in die Tierhaltung (ca. 3 Mio.).
4. Angemessene Berücksichtigung folgender Punkte:
 - Der Gegenstand der ZENIT GmbH ist auf das Errichten und Betreiben eines Forschungs- und Transferzentrums für anwendungsorientierte neurowissenschaftliche und medizintechnische Forschung und Entwicklung beschränkt (vgl. § 2 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags). Damit geht u.E. eine nur eingeschränkte Nutzung der errichteten Gebäude einher, die sich wertmindernd auswirkt.

- Eine freie Verfügung des Gebäudes ist gemäß § 2 des Erbbaurechtsvertrages ausgeschlossen, das Grundstück wird zur Errichtung von Institutsgebäuden überlassen.
- In § 1 Abs. 3 des Erbbaurechtsvertrages wird auf den dem Vertrag beigefügten Investitionsvorrangbescheid vom 16. Februar 1996 verwiesen. In diesem Bescheid wird ausdrücklich festgehalten, dass die Bestellung der Erbbaurechts zu Gunsten der ZENIT GmbH zur Durchführung des folgenden Investitionsvorhabens erfolgt: "Förderung von neurowissenschaftlichen Forschungseinrichtungen". Damit ist die Nutzung des Gebäudes eingeschränkt.

Das Ergebnis des Gutachtens (Sachwertgutachten bzw. Verkehrswertgutachten) soll explizit Grundlage für die Höhe des Entschädigungsanspruchs der ZENIT GmbH sein. Der Gesellschaftervertreter der Landeshauptstadt Magdeburg in der Gesellschafterversammlung der ZENIT GmbH würde auf dieser Grundlage alle notwendigen Beschlüsse fassen und Erklärungen zur Beendigung des Erbbaurechts (Heimfall) abgeben.

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang generell darauf, dass eine zu geringe Entschädigungssumme zu einer verdeckten Gewinnausschüttung führt.