

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0890/2016
Amt/Aktenzeichen 80/23 56 80/1	Datum 10.06.2016	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 28.06.2016

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Lerchenberg	Anhörung	30.06.2016	Ö
Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen	Vorberatung	05.07.2016	Ö
Wirtschaftsausschuss	Vorberatung	07.07.2016	Ö
Ortsbeirat Mainz-Hechtsheim	Anhörung	07.07.2016	Ö
Ortsbeirat Mainz-Finthen	Anhörung	12.07.2016	Ö
Stadtrat	Entscheidung	12.07.2016	Ö

Betreff:

Grundstücksangelegenheit;

hier: Einbringung der Liegenschaften Bürgerhaus Finthen, Bürgerhaus Hechtsheim, Bürgerhaus Lerchenberg in die Mainzer Bürgerhäuser GmbH & Co. KG

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 28. Juni 2016

gez.
Christopher Sitte
Beigeordneter

Mainz, 29. Juni 2016

gez.
Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Die Ortsbeiräte Mainz-Lerchenberg, Mainz-Hechtsheim, Mainz-Finthen, der Wirtschaftsausschuss und der Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen empfehlen, der Stadtrat beschließt:

die Einbringung der bebauten Grundstücke

Gemarkung Finthen

Flur 1, Nr. 1368

4.552 m²

nachstehend als „Bürgerhaus Finthen“ bezeichnet,

Gemarkung Hechtsheim

Flur 1, Nr. 602/12

5.612 m²

nachstehend als „Bürgerhaus Hechtsheim“ bezeichnet,

Gemarkung Bretzenheim

Flur 15, Nr. 560

21.674 m²

nachstehend als „Bürgerhaus Lerchenberg“ bezeichnet,

in die Mainzer Bürgerhäuser GmbH & Co. KG als Sacheinlagen in die Kapitalrücklage der Kommanditgesellschaft.

Besondere Vertragsbedingungen:

1. Die Erwerberin übernimmt den Grundbesitz inklusive der Aufbauten und vorhandenem Inventar in ihrem derzeitigen Zustand zum 01.09.2016. Ansprüche gegenüber der Stadt Mainz aufgrund des derzeitigen Zustandes der vorhandenen Aufbauten können nicht geltend gemacht werden. Die Stadt Mainz ist von Ansprüchen Dritter jeglicher Art freizustellen.
2. Die Erwerberin übernimmt alle bestehenden vertraglichen Verpflichtungen - insbesondere gegenüber der Betriebsführerin mainzplus Citymarketing GmbH - und verpflichtet sich, die Bürgerhäuser Finthen und Lerchenberg bis einschließlich 31.03.2017 in der bisherigen Form weiter zu führen. Hierfür erhält die Erwerberin von der Stadt Mainz die nötigen Mittel im Rahmen der haushalterischen Voraussetzungen.
Die Erwerberin wird im Gegenzug die derzeit von der Stadt Mainz genutzten Flächen (Ortsverwaltungen, Jugendzentren, etc.) bis 31.03.2017 weiterhin kostenfrei zur Verfügung stellen.
3. Die Stadt Mainz übernimmt keine Kosten für die Beseitigung eventuell vorhandener Altlasten.
4. Die Erwerberin verpflichtet sich in den drei Einbringungsobjekten für die Stadt Mainz Räume zur Erfüllung hoheitlicher Aufgaben, für Aufgaben der kommunalen Selbstverwaltung und für Aufgaben im Rahmen der Daseinsvorsorge einzuplanen, zu errichten und ihr diese nach Fertigstellung anzubieten. Die Stadt kann Aufgaben der Daseinsvorsorge auch von Dritten ausführen lassen, denen sie dafür Räume entgeltlich überlässt. Über Einzelheiten, insbesondere über Nutzungszwecke und die dafür erforderliche Raumgröße entscheidet der Stadtrat.
5. Die Erwerberin wird für die drei Einbringungsobjekte mit der Stadt Regelungen vereinbaren, die Maß und Entgelt für die Nutzung von Tagungseinrichtungen für öffentliche Zwecke der Stadt bestimmen.

Es gelten ansonsten die allgemein üblichen Vertragsbedingungen für Grundstücksverkäufe der Stadt Mainz.

Problembeschreibung / Begründung:

1. Sachverhalt

Gemäß Grundsatzbeschluss vom 16.03.2016 (BV 0313/2016) sowie Gründungsbeschluss der Bürgerhäuser GmbH & Co. KG vom 25.05.2016 (BV 0600/2016) sollen die städtischen Liegenschaften Bürgerhaus Finthen, Hechtsheim und Lerchenberg in die neu zu gründende städtische Gesellschaft übertragen werden. In der Gesellschaft sollen die Sanierung der Liegenschaften mit Mitteln i.H.v. 15 Mio. Euro aus dem Kommunalen Investitionsprogramm 3.0 und der anschließende Betrieb umgesetzt werden.

Die Betriebsführung der Bürgerhäuser in der Mainzer Bürgerhäuser GmbH & Co. KG bezweckt eine Vereinheitlichung und die Zusammenführung der vielfältigen Managementaufgaben in einer unternehmerischen Einheit (Organisation des Vermietungsgeschäftes, Vereinheitlichung des Rechnungswesens, Vereinheitlichung des Betriebsvermögens, Vereinheitlichung der Steuerung in einer Geschäftsführung), was bisher nicht der Fall ist.

2. Lösung

Der Grund und Boden sowie die aufstehenden Gebäude werden im Wege der freiwilligen Zuzahlung der Gesellschafterin Stadt Mainz in die Kapitalrücklage gem. § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB eingelegt.

Die Sacheinlage erfolgt zum Verkehrswert auf Basis der jeweiligen Gutachten vom 22.03.2016 bzw. 01.04.2016.

Der Verkehrswert der bebauten Grundstücke wurde mit

Bürgerhaus Finthen:	1.900.000,- €
Bürgerhaus Hechtsheim:	2.000.000,- €
Bürgerhaus Lerchenberg:	400.000,- €

ermittelt.

Steuerliche Betrachtung

Grunderwerbsteuer

Die Übertragung der Grundstücke auf die Mainzer Bürgerhäuser GmbH & Co. KG stellt grundsätzlich einen Grunderwerbsteuerpflichtigen Vorgang dar. Die Steuer wird jedoch nicht erhoben, weil die Stadt Mainz Alleingesellschafterin der aufnehmenden KG ist (§ 5 Abs. 2 GrEStG). Die 5-jährige Nachbehaltensfrist gem. § 5 Abs. 3 GrEStG ist zu beachten; eine Änderung der Beteiligungsverhältnisse in diesem Zeitraum würde zu einer rückwirkenden Versteuerung des Übertragungsvorgangs führen.

3. Alternative

Beibehaltung des status quo.

4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

Keine

5. Finanzielle Auswirkungen

Der bilanzielle Wert der Liegenschaften beträgt (Stichtag 01.01.2016):

Bürgerhaus Finthen:	908.250,03 €
Bürgerhaus Hechtsheim:	1.792.205,83 €
Bürgerhaus Lerchenberg:	3.007.557,10 €

Anlage:

Lagepläne