



035300180845

**Standortneuordnung der Universität Frankfurt am Main
Verwertung des Alt-Campus Bockenheim**

Letter of Intent

1. Im Rahmen der Standortneuordnung gibt die Goethe-Universität Frankfurt am Main ihren bisherigen Standort Bockenheim auf und verlagert sich auf die neu geschaffenen Standorte Westend und Riedberg.

Nach Abschluss des Kulturvertrags zwischen der Stadt Frankfurt am Main und dem Land Hessen vom 29.05.2000 wurde auf der Basis eines städtebaulichen Wettbewerbs ein Rahmenplan für die städtebauliche Neuentwicklung des Alt-Campus Bockenheim erarbeitet, auf dessen Grundlage ein Bebauungsplan von der Stadt Frankfurt am Main aufgestellt wird (nachfolgend Planareal).

Das Land Hessen beabsichtigt, die in seinem Eigentum befindlichen Grundstücke des Campus Bockenheim, soweit sie nicht für Landeszwecke benötigt werden, an die ABG zu veräußern.

Die zu veräußernden Grundstücke befinden sich innerhalb des Bereichs Bockenheimer Landstraße, Gräfstraße, Georg-Voigt-Straße und Senckenberganlage (Anlage 1 – Liste und Plan der Grundstücke). Ausgenommen sind die Grundstücke der Bockenheimer Warte, der Gräfstraße 80, der Gräfstraße 62 (Akademie der Arbeit) der Senckenberganlage 25 – 27 (Senckenbergmuseum), der Robert-Mayer-Straße 10 (Physikalischer Verein), der Mertonstraße 17-21 (Hauptgebäude) in dem Zuschnitt, der sich durch die Neuordnung des Senckenberg-Areals ergeben hat, sowie das Grundstück Georg-Voigt-Straße 14-16 (ehemalige Pharmazie), welches weiterhin für universitäre Zwecke genutzt wird.

Die Gebäude Studentenwohnheim, Studierendenhaus, Philosophicum stehen unter Denkmalschutz. Die Rahmenplanung ist davon ausgegangen, dass diese Gebäude der städtebaulichen Neuordnung geopfert werden müssen. Die ABG wird sich daher im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten bei den Denkmalschutzbehörden darum bemühen, den Denkmalschutz gegenüber der Realisierung der geplanten baulichen Entwicklung zurücktreten zu lassen und einen Abbruch zu ermöglichen. Sollte dies nicht gelingen, werden die Auswirkungen aus dem Denkmalschutz auf die Entwicklung des Areals und die sich daraus ergebenden Wertänderungen der zu veräußernden Grundstücke gutachterlich ermittelt und bei der Kaufpreisbemessung nachträglich berücksichtigt.

Ebenfalls unter Denkmalschutz stehen die Villengebäude Georg-Voigt-Str. 4-12 und Senckenberganlage 9-11. Diese sollen nach Rahmenplan erhalten bleiben.

2. Die genannten zu veräußernden landeseigenen Grundstücke werden zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert an die ABG nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen veräußert:

Der Kaufpreis wird zunächst vorläufig ermittelt in einer vorläufigen Wertermittlung des Gutachterausschusses Frankfurt, der hinsichtlich der geplanten zukünftigen Ausnutzung (Art und Maß) des Areals den aktuellen Bearbeitungsstand des B-Planentwurfs (Anlage 2) als Grundlage nimmt, wobei allerdings anstelle der im Baufeld 4 östlich des Grünzuges vorgesehenen Hochhausbebauung von einer 7-geschossigen Blockrandbebauung (eventuell mit einem Wohnsolitär) auszugehen ist. Der Gutachterausschuss hat im Rahmen der Erstellung dieser Wertermittlung dabei die Realisierbarkeit der nach dem Bebauungsplanentwurf angenommenen Bebaubarkeit zu prüfen.

Die Anmerkungen des Landes Hessen zu dem Bebauungsplanentwurf im Schreiben vom 13. Dezember 2010 an das Stadtplanungsamt (Anlage 3) werden insoweit berücksichtigt, dass die daraus abzuleitende Werterhöhung mit einem Anteil von 50 % berücksichtigt wird. Voraussetzung hierfür ist die Beachtung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

Die notwendigen Kosten für Abbruch mit Ausnahme des Studierendenhauses und der Villen, für den Rückbau der Infrastruktur ohne Hauptstraßen, die Mehrkosten bei der Entsorgung belasteter Böden und von Altlasten sowie die Kosten für die erforderlichen Versorgungsanschlüsse, Entwässerungs- und Beleuchtungsanlagen bzw. deren Verlegung und Ertüchtigung werden dabei vom Gutachterausschuss in der vorläufigen Wertermittlung berücksichtigt.

Die Kaufgrundstücke sind grundsätzlich erschlossen. Weitere notwendig werdende Maßnahmen für die innere Erschließung und Herrichtung der Grünflächen sind in der Wertermittlung zu berücksichtigen, dies sind die im Bereiche 2, 3 und 4 geplanten Platz- und Erschließungsflächen, die öffentlichen Grünflächen sowie die neu zu errichtende Mertonstraße. Dabei ist vom Gutachter jeweils ein mittlerer Standard der Maßnahmen zu Grunde zu legen.

Eine Zwischenfinanzierung des vorläufigen Kaufpreises wird nicht wertmindernd berücksichtigt.

Der ermittelte vorläufige Kaufpreis wird mit Übergabe der jeweiligen Teilflächen der Grundstücke an die ABG zur Zahlung fällig. Ausgenommen hiervon sind die unter Nr. genannten Hochhausflächen östlich des Grünzuges. Die Kaufpreiszahlungen für diese Flächen werden erst 4 Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages fällig. Dem Land wird insoweit die Option eingeräumt, diese Frist zu verlängern, falls Gründe für eine mögliche Entwicklung als Hochhausflächen vorliegen oder die Goethe-Universität diese Flächen noch weiter zur vorübergehenden Unterbringung benötigt..

Die ABG wird sich um eine Realisierung der Hochhausnutzung östlich des Grünzuges bemühen und verpflichtet sich zu einer entsprechenden Projektierung und Durchführung einer Markterkundung. Die Bemühungen sind nachzuweisen.

Die Übergaben der jeweiligen Teilgrundstücke erfolgen nach einem zwischen den Parteien und der Universität abgestimmten Zeitplan, der den weiteren Umzug der Goethe-Universität verbindlich festlegt.

3. Die vom Gutachterausschuss ermittelte bauliche Ausnutzung des Areals wird nach Vorliegen des endgültigen bestandskräftigen Bebauungsplans nochmals gutachterlich vom Gutachterausschuss überprüft. In dem um die geprüfte Ausnutzung fortgeschriebenen Gesamtgutachten wird dann der endgültige Verkehrswert dargestellt, wobei allerdings zunächst anstelle der im Baufeld 4 des B-Planes östlich des Grünzuges vorgesehenen Hochhausbebauung von einer 7-geschossigen Blockrandbebauung (eventuell mit einem Wohnsolitär) auszugehen ist.

Liegt dieser abschließend ermittelte Wert dann über dem zunächst festgelegten vorläufigen Wert, wird eine Ausgleichzahlung in Höhe der Differenz zwischen endgültigem und vorläufigem Wert an das Land fällig.

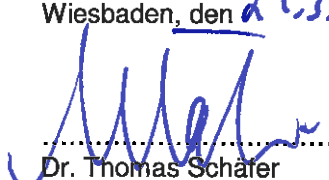
Wird der vorläufige Wert in der endgültigen Wertermittlung nicht erreicht, erfolgt kein Ausgleich zugunsten der ABG. Insofern trägt die ABG das Planungsrisiko.

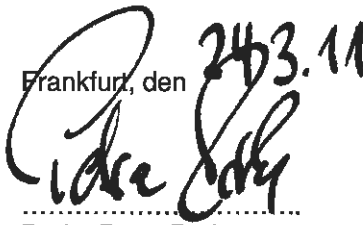
Sofern eine Entwicklung der im Baufeld 4 des B-Planes östlich des Grünzuges vorgesehenen Hochhausbebauung doch noch ermöglicht wird, bemisst sich die Ausgleichszahlung in Bezug auf diesen Hochhausstandort nach der Differenz zwischen dem hierfür angesetzten vorläufigen Wert und dem sich bei Ansatz des dann als Hochhausfläche ergebenden Wertes.

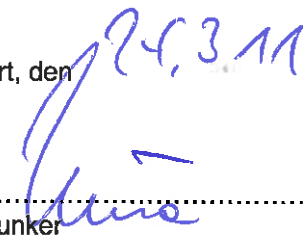
4. Die ABG wird dem Land Hessen für eine Unterbringung der Musikhochschule notwendige Teilflächen des Kaufareals auf Anforderung zu gleichen Bedingungen zurückübertragen bzw. bei noch nicht übertragenen Flächen diese von der Übertragung ausnehmen.
5. Es wird angestrebt, den zwischen der ABG und dem Land Hessen zu schließenden Kaufvertrag - unter dem Vorbehalt der erforderlichen Zustimmungen der jeweiligen unternehmerischen Gremien bzw. des Hessischen Landtags - bis zum 31.04.2011 notariell zu beurkunden.

Der Kaufvertrag wird unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen, dass innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist ein rechtskräftiger Bebauungsplan gleich welcher Ausgestaltung im Einzelnen vorliegt.

6. Die Stadt Frankfurt wird sich im Rahmen des Möglichen bemühen, die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Areals zu schaffen.

Wiesbaden, den 24.3.11

.....
Dr. Thomas Schäfer
Hessischer Minister
der Finanzen

Frankfurt, den 24.3.11

.....
Dr. hc Petra Roth
Oberbürgermeisterin

Frankfurt, den 24.3.11

.....
Frank Junker
ABG Frankfurt Holding GmbH

