



Beschlussvorlage-Nr. VII-DS-09483

Status: öffentlich

Eingereicht von:
Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Betreff:
Tausch von Teilflächen auf dem Wilhelm-Leuschner-Platz zur Errichtung des Global Hub

Beratungsfolge (Änderungen vorbehalten): Gremium	Voraussichtlicher Sitzungstermin	Zuständigkeit
DB OBM - Vorabstimmung Dienstberatung des Oberbürgermeisters Grundstücksverkehrsausschuss FA Stadtentwicklung und Bau Ratsversammlung	24.04.2024	Bestätigung Bestätigung Vorberatung Vorberatung Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

- Um die Errichtung des Forschungsinstitutes Global Hub in Leipzig durch den Freistaat Sachsen zu ermöglichen, wird der Oberbürgermeister beauftragt:
 - den Flächenumgriff des im Jahr 2017 beurkundeten Kaufvertrag zum Baufeld Süd des Wilhelm-Leuschner-Platzes dahingehend zu ändern, dass die für den Wohnungsbau bestimmte Fläche bei der Stadt Leipzig verbleibt
 - dem Freistaat Sachsen anstelle dessen eine Teilfläche aus dem Baufeld Mitte für die Errichtung des Global Hub zu übertragen.
- Die aus der Abwicklung entstehenden Zahlungsverpflichtungen der Stadt Leipzig in Höhe von ca. 161.000 € für Nebenkosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbsteuer und Vermessung werden aus der Vorlage Grunderwerbsmittel des Liegenschaftsamtes (PSP-Element 7.0000598.700) verbucht.

Räumlicher Bezug

Die Errichtung des Forschungsinstitutes Global Hub wird auf dem mittleren Baufeld des Wilhelm-Leuschner-Platzes, Leipzig Mitte erfolgen.

Zusammenfassung

Anlass der Vorlage:

- Rechtliche Vorschriften Stadtratsbeschluss Verwaltungshandeln
- Sonstiges:

Im geplanten Neubau des Institutsgebäudes Global Hub sollen ab dem Jahr 2026 ca. 500 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf höchstem internationalen Niveau forschen und lehren. Für den Bau werden ca. 34 Mio. € in Leipzig investiert, die jeweils zur Hälfte aus Landes- und Bundesmitteln finanziert werden.

Als geeigneter Standort wurde damals das Baufeld Süd des Wilhelm-Leuschner-Platzes ausgewählt. Einen entsprechenden Kaufvertrag hatte die Stadt Leipzig mit dem Freistaat Sachsen im Jahr 2017 geschlossen. Gemäß dem im Jahr 2023 beschlossenen Bebauungsplan ist die Errichtung des Forschungsinstitutes Global Hub am vorgesehenen Ort nicht mehr möglich, weil diese Fläche nahezu vollständig für Wohnungsbau festgesetzt wurde.

Der Beschluss dieser Vorlage dient zum einen der Errichtung des Forschungsinstitutes Global Hub auf dem Baufeld Mitte und zum anderen zum Verbleib der Wohnbaufläche auf dem Baufeld Süd des Wilhelm-Leuschner-Platz bei der Stadt Leipzig. Die beiden Baufelder sind im beiliegenden Lageplan gekennzeichnet.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen		nein	X	wenn ja,
Kostengünstigere Alternativen geprüft		nein	X	ja, Ergebnis siehe Anlage zur Begründung
Folgen bei Ablehnung		nein	X	ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung
Handelt es sich um eine Investition (damit aktivierungspflichtig)?		nein	X	ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung

Im Haushalt wirksam		von	bis	Höhe in EUR	wo veranschlagt
Ergebnishaushalt	negative Erträge			4.887,10	1.100.11.1.305
	Aufwendungen				
Finanzhaushalt	Einzahlungen	2024		1,00	7.0000051.770
	Auszahlungen		2024	161.000,00	7.0000598.700
	Nebenkosten				
Entstehen Folgekosten oder Einsparungen?			nein	X	wenn ja, nachfolgend angegeben

Folgekosten Einsparungen wirksam		von	bis	Höhe in EUR/Jahr	wo veranschlagt
Zu Lasten anderer OE	Ergeb. HH Erträge				
	Ergeb. HH Aufwand				
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ergeb. HH Erträge				
	Ergeb. HH Aufwand (ohne Abschreibungen)				
	Ergeb. HH Aufwand aus jährl. Abschreibungen				

Steuerrechtliche Prüfung	X	nein		wenn ja
Unternehmerische Tätigkeit i.S.d. §§ 2 Abs. 1 und 2B UStG	X	nein		ja, Erläuterung siehe Punkt 4 des Sachverhalts
Umsatzsteuerpflicht der Leistung	X	nein		ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung
Bei Verträgen: Umsatzsteuerklausel aufgenommen		ja		nein, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung

Auswirkungen auf den Stellenplan	X	nein		wenn ja, nachfolgend angegeben
Beantragte Stellenerweiterung:				Vorgesehener Stellenabbau:

Ziele

Hintergrund zum Beschlussvorschlag:

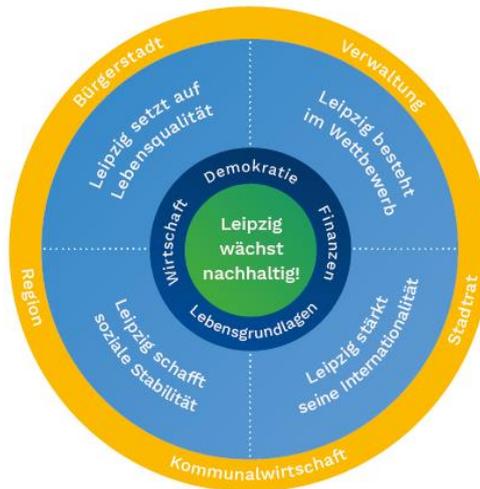
Welche strategischen Ziele werden mit der Maßnahme unterstützt?

2030 – Leipzig wächst nachhaltig!

Ziele und Handlungsschwerpunkte

Leipzig setzt auf Lebensqualität

- Balance zwischen Verdichtung und Freiraum
- Qualität im öffentlichen Raum und in der Baukultur
- Nachhaltige Mobilität
- Vorsorgende Klima- und Energiestrategie
- Erhalt und Verbesserung der Umweltqualität
- Quartiersnahe Kultur-, Sport- und Freiraumangebote



Leipzig besteht im Wettbewerb

- Positive Rahmenbedingungen für qualifizierte Arbeitsplätze
- Attraktives Umfeld für Innovation, Gründer und Fachkräfte
- Vielfältige und stabile Wirtschaftsstruktur
- Vorsorgendes Flächen- und Liegenschaftsmanagement
- Leistungsfähige technische Infrastruktur
- Vernetzung von Bildung, Forschung und Wirtschaft

Leipzig schafft soziale Stabilität

- Chancengerechtigkeit in der inklusiven Stadt
- Gemeinschaftliche Quartiersentwicklung
- Bezahlbares Wohnen
- Zukunftsorientierte Kita- und Schulangebote
- Lebenslanges Lernen
- Sichere Stadt

Wirkung auf Akteure

- Bürgerstadt
- Region
- Stadttrat
- Kommunalwirtschaft
- Verwaltung

Leipzig stärkt seine Internationalität

- Weltoffene Stadt
- Vielfältige, lebendige Kultur- und Sportlandschaft
- Interdisziplinäre Wissenschaft und exzellente Forschung
- Attraktiver Tagungs- und Tourismusstandort
- Imageprägende Großveranstaltungen
- Globales Denken, lokal verantwortliches Handeln

Sonstige Ziele

Bei Bedarf überschreiben (max. 50 ZML)

Trifft nicht zu

Klimawirkung

Klimawirkung durch den Beschluss der Vorlage

Stufe 1: Grobe Einordnung zur Klimawirkung (Klimaschutzes und zur –wandelanpassung)

Eingesetzte Energieträger (Strom, Wärme, Brennstoff)	<input type="checkbox"/> keine / Aussage nicht möglich	<input checked="" type="checkbox"/> erneuerbar	<input type="checkbox"/> fossil
Reduziert bestehenden Energie-/Ressourcenverbrauch	<input type="checkbox"/> Aussage nicht möglich	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Speichert CO2-Emissionen (u.a. Baumpflanzungen)	<input type="checkbox"/> Aussage nicht möglich	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Mindert die Auswirkungen des Klimawandels (u. a. Entsiegelung, Regenwassermanagement)	<input type="checkbox"/> Aussage nicht möglich	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Abschätzbare Klimawirkung mit <u>erheblicher Relevanz</u>	<input checked="" type="checkbox"/> ja, da Beschlussgremium RV, GVA, oder VA <u>und</u> mind. 5 Jahre Betriebs- und Nutzungsdauer		<input type="checkbox"/> nein
Vorlage hat keine abschätzbare Klimawirkung	<input type="checkbox"/> ja (<u>Prüfschema endet hier.</u>)		

Stufe 2: Die Vorlage berücksichtigt die zentralen energie- und klimapolitischen Beschlüsse (s. leipzig.de)

ja nein (Begründung s. Abwägungsprozess) nicht berührt (Prüfschema endet hier.)

Stufe 3: Detaillierte Darstellung zur abschätzbaren Klimawirkung nur bei erheblicher Relevanz

Berechnete THG-Emissionen (in t bzw. t./a): _____

liegt vor: s. Anlage/Kapitel der Vorlage: _____

wird vorgelegt mit: _____ (z. B. Planungsbeschluss, Baubeschluss, Billigungs- und Auslegungsbeschluss)

Sachverhalt

Beschreibung des Abwägungsprozesses:

Es bestehen keine verwaltungsinternen Zielkonflikte. Somit entfällt der Abwägungsprozess.

I. **Eilbedürftigkeitsbegründung**
entfällt

II. **Begründung Nichtöffentlichkeit**
entfällt

III. **Strategische Ziele**

Das Forschungszentrum Global Hub kann mit Blick auf die Attraktivität des Standortes Leipzig und die zeitgemäßen Vorteile eines Neubaus an Ausstattung und moderne Arbeitsweisen seine Rolle als Anziehungspunkt für nationale und internationale Wissenschaftler weiter stärken.

Von der räumlichen Nähe zu weiteren künftigen Einrichtungen von Wissenschaft und Forschung werden zusätzliche Synergieeffekte erwartet. Neben dem Forschungsinstitut Global Hub entsteht zurzeit am Standort ein neues Gebäude des Leibniz-Instituts für Länderkunde. Der Neubau für die Juristenfakultät der Universität befindet sich in Planung.

Durch den bereits erfolgten Architekturwettbewerb wird gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sichergestellt, dass der Neubau in zentraler Lage einen wichtigen Beitrag zur hochwertigen Baukultur in Leipzig liefert.

Mit dem Verbleib der Wohnbaufläche auf dem Baufeld Süd des Wilhelm-Leuschner-Platz bei der Stadt Leipzig kann die Nachfrage nach Wohnraum weiter bedient werden. Der Stadt Leipzig stehen dabei alle Optionen offen. Die Fläche kann zum Beispiel nach öffentlicher Ausschreibung in Erbbaurecht vergeben oder der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH für den sozialen Wohnungsbau angedient werden.

IV. Sachverhalt

1. Anlass

Auf Grundlage des Stadtratsbeschlusses mit dem Titel „Verkauf des Grundstückes Windmühlenstraße/ Grünewaldstraße in 04103 Leipzig“ vom 21. Juni 2017 (VI-DS 04094) wurde ein Grundstückskaufvertrag zwischen dem Freistaat Sachsen und der Stadt Leipzig geschlossen. Kaufgegenstand war das Baufeld Süd des Wilhelm-Leuschner-Platzes.

Nach der Masterplanung für den künftigen Bebauungsplan Nr. 392 „Wilhelm-Leuschner-Platz“ wurde im Jahr 2017 noch davon ausgegangen, dass auf dem gesamten Baufeld Süd 40 % der zulässigen Gesamtbruttogeschossfläche als Wohnfläche herzustellen wären. Der Freistaat Sachsen ging aufgrund des geringen Anteils an den zu schaffenden Wohnungen davon aus, sowohl das Leibniz-Institut für Länderkunde als auch das Forschungsinstitut Global Hub dort realisieren zu können. Bis zum Billigungs- und Auslegungsbeschluss im April 2021 änderte und konkretisierte sich die städtebauliche Zielstellung, so dass im Westen des Baufelds Süd nunmehr ausschließlich Forschungs- und Wissenschaftseinrichtungen zulässig sind. Im übrigen Baufeld Süd ist aufgrund des inzwischen beschlossenen Bebauungsplans ein Anteil von mindestens 80 % bis zu 90 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden. Diese Maßgabe wird der Freistaat Sachsen nicht umsetzen.

2. Beschreibung der Maßnahme

Ziel dieser Vorlage ist es die Situation neu zu ordnen, indem das Forschungsinstitut Global Hub vom Baufeld Süd auf das Baufeld Mitte verschoben wird.

Zur Erreichung dieses Ziels sind folgende Schritte nötig:

1. Der im Jahr 2017 abgeschlossene Kaufvertrag mit dem Freistaat Sachsen wird mittels Nachtrag geändert. Dabei soll der Kaufgegenstand auf die tatsächlich zur Errichtung des Institutes für Länderkunde benötigte Fläche reduziert werden.

Die Wohnbaufläche hingegen verbleibt bei der Stadt Leipzig. Folglich verringert sich auch der Kaufpreis entsprechend. Näheres hierzu ist unter „Finanzielle Auswirkungen“ dargestellt.

2. Die Stadt Leipzig verkauft dem Freistaat Sachsen aus dem Baufeld Mitte die für das Forschungsinstitut Global Hub benötigte Fläche.

Im Ergebnis behält die Stadt Leipzig die Verfügungshoheit über die Wohnbaufläche und der Freistaat Sachsen wird in die Lage versetzt, das Forschungsinstitut Global Hub zu errichten.

Grundstücksangaben

a) Verkauf an Freistaat Sachsen

Wilhelm-Leuschner-Platz, Baufeld Mitte

lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Größe insgesamt	davon benötigt
1	Leipzig	1182/a	9.433 m ²	1.973 m²

b) Verbleib bei Stadt Leipzig (Wohnbauflächen)

Wilhelm-Leuschner-Platz, Baufeld Süd

lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Größe insgesamt	davon benötigt
1	Leipzig	1181/1	763 m ²	ca. 270 m ²
2	Leipzig	1182/e	687 m ²	ca. 302 m ²
3	Leipzig	1178/1	36 m ²	ca. 36 m ²
4	Leipzig	1178/3	743 m ²	ca. 743 m ²
5	Leipzig	1179/1	308 m ²	ca. 308 m ²
6	Leipzig	1180/1	86 m ²	ca. 86 m ²
7	Leipzig	1182/3	425 m ²	ca. 425 m ²
		Summe		ca. 2.170 m²

Ansprüche

Vermögensansprüche an den Grundstücken sind nicht bekannt.

Gegenwärtige Bebauung und Nutzung

Beide Areale sind derzeit ohne Nutzung.

Planungsrechtliche Beurteilung

Die bei der Stadt Leipzig verbleibende Fläche des Baufeldes Süd ist überwiegend als Wohnbaufläche zu nutzen. Hingegen ist die Teilfläche des Baufelds Mitte für gewerbliche Nutzungszwecke vorgesehen.

Vertragspartner

Freistaat Sachsen
vertreten durch den Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement
Geschäftsbereich Zentrales Flächenmanagement
Hoyerswerdaer Straße 18
01099 Dresden

3. Realisierungs- / Zeithorizont

Nach positiver Beschlussfassung kann der Vertrag beurkundet werden.
Der Baubeginn für das Global Hub ist im Jahr 2024 geplant.

4. Finanzielle Auswirkungen

a) Verbleib der Wohnbaufläche von Baufeld Süd

Der im Kaufvertrag aus dem Jahr 2017 vereinbarte Kaufpreis in Höhe von 2.470.000,00 € ist auf die entsprechenden Teile des verkauften Grundstückes aufzuteilen.

Im Ergebnis ist der Verbleib der Fläche zur Errichtung des Institutes für Länderkunde ein Anteil von 700.000 € und der bei der Stadt Leipzig verbleibenden Wohnbaufläche ein Anteil von 1.770.000 € des damaligen Kaufpreises zuzurechnen. Der Freistaat Sachsen hat den Kaufpreisanteil in Höhe von 700.000 € auf dem PSP-Element 7.0000051.770 für das Institut für Länderkunde bereits an die Stadt Leipzig gezahlt.

b) Verkauf der Fläche für das künftige Forschungsinstitut Global Hub auf dem Baufeld Mitte

Der Verkehrswert der Fläche wurde zum 21.11.2022 vom öffentlich bestellten und vereidigten Gutachter Rainer Losch auf 1,00 € taxiert. Bei der Bewertung wurde die zweckgebundene wissenschaftliche Nutzung des Grundstücks als Institutsfläche berücksichtigt. Diese Nutzung wird im Kaufvertrag durch eine Investitionsverpflichtung und zusätzlich durch eine (Unterlassungs-)Dienstbarkeit (PSP-Element 1.100.11.1.3.05 des Liegenschaftsamtes) dauerhaft gesichert.

Die Nutzungseinschränkung führt zu einem um 86 % reduzierten Wert gegenüber einer freien Nutzung mit dem Ziel der Erwirtschaftung von Erträgen durch gewerbliche Vermietung eines Neubaus. Werden vom entsprechend reduzierten Wert dann noch die erforderlichen Kosten für die Verlegung der Fernwärmeleitung und die Tiefenenttrümmerung des bestehenden Kellers abgezogen, ergibt sich ein Grundstückswert kleiner 0. Daher wurde ein symbolischer Kaufpreis von 1,00 € vereinbart.

5. Auswirkungen auf den Stellenplan

keine

6. Bürgerbeteiligung

bereits erfolgt

geplant

nicht nötig

7. Besonderheiten

Der Vertragsentwurf ist das Ergebnis intensiver Vertragsverhandlungen unter sorgsamer Abwägung des Interessenausgleichs beider Seiten. Er umfasst einen Nachtrag zum Verkauf des Baufelds Süd aus dem Jahr 2017 sowie die Veräußerung eines Teils des Baufelds Mitte.

Änderung des Kaufvertrags vom 13.09.2017

Zum Kaufvertrag vom 13.09.2017 wird vereinbart, diesen für eine Fläche von ca. 1.860 m² im Westteil – das Baufeld des Instituts für Länderkunde - zu vollziehen. Die Kaufpreisfälligkeit ist insoweit eingetreten, der anteilige Kaufpreis mit 700.000 € ermittelt und bereits gezahlt, sodass der Übergang des Besitzes festgestellt wird. Eine Vermessung von Teilflächen heutiger Flurstücke ist noch erforderlich und soll mit Fertigstellung des Rohbaus erfolgen, um nachträgliche berichtigende Vermessungen zu vermeiden.

Im Übrigen – hinsichtlich der Wohnbauflächen im östlichen Teils des Baufelds Süd mit ca. 2.170 m² - wird der Vertrag aufgehoben. Die jeweiligen Ansprüche auf den Kaufpreis bzw. Verschaffung des Eigentums und darauf bezogene Nebenpflichten entfallen. Die Investitionsverpflichtung beschränkt sich damit auf die Schaffung von Forschungs-/Wissenschaftseinrichtungen auf dem Baufeld des Instituts für Länderkunde.

Veräußerung Teilfläche Baufeld Mitte

Der Freistaat Sachsen verpflichtet sich, eine Nutzung für Einrichtungen der Universität Leipzig bzw. der Wissenschaft und Forschung zu realisieren. Die Investitionspflicht und Zweckbindung werden über eine persönliche Dienstbarkeit gesichert.

Unabhängig von den bereits intensiven Vorbereitungen des Freistaates Sachsen für das Global Hub ist eine Pflicht zum nachhaltigen Beginn der baulichen Investition binnen sieben Jahren vorgesehen, auf die eine Zweckbindung für die Dauer von 30 Jahren ab Vertragsschluss folgt. Eine Veräußerung vor Erfüllung der Investitionspflicht bedarf der Zustimmung der Stadt Leipzig, ausgenommen Veräußerungen mit dem Ziel, die Flächen für Einrichtungen der Forschung und Wissenschaft bereitzustellen.

Ergänzend wird ein Vorkaufsrecht vorgesehen. Um die Umsetzung der Investition und Zweckbindung zu ermöglichen, greift dieses nicht, wenn der Freistaat Sachsen an mit ihm verbundene Unternehmen, eine juristische Person in seiner mehrheitlichen Trägerschaft oder an juristische Personen veräußert, denen er institutionelle bzw. aufgabenbezogene Zuwendungen gewährt, oder an juristische Personen, denen er zugleich eine Aufgabe überträgt, sowie wenn dem Verkauf bereits zugestimmt wurde oder zuzustimmen ist.

Vorhandene bauliche Anlagen wie Teile der Kellergeschosse der ehemaligen Markthalle und einer Asphaltdecke, eine Registrierung als Altlastenverdachtsfläche, mögliche Mehrkosten zur Entsorgung von Auffüllmaterial sowie der Verlauf einer Fernwärmeleitung mittig durch die Teilfläche sind in die Ermittlung des Preises eingeflossen, weshalb jegliche Haftung ausgeschlossen wird.

Der Wilhelm-Leuschner-Platz gilt als teilerschlossen, sodass künftig Beiträge für noch nötige Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem beschlossenen Bebauungsplan entstehen.

8. Folgen bei Nichtbeschluss

Das Forschungsinstitut Global Hub kann auf dem Wilhelm-Leuschner-Platz nicht realisiert werden. Die ca. 500 hochqualifizierten Arbeitsplätze entstehen nicht und die Fördermittel von Bund und Land verfallen.

Der Freistaat Sachsen könnte einseitig die Voraussetzungen für einen vollständigen weiteren Vollzug des Verkaufs des Baufelds Süd herbeiführen und die Wohnbaufläche so dem Einfluss der Stadt Leipzig entziehen.

Um den fördermittelbedingten Zeitplan zur Errichtung des Forschungsinstitutes Global Hub einhalten zu können, wurde bereits die Fernwärmeleitung für alle Baufelder entlang der

Grünwaldstraße umverlegt. Davon betroffen ist auch das Baufeld Mitte. Die Maßnahme insgesamt hat der Freistaat Sachsen zunächst auf eigene Kosten veranlasst. Hinsichtlich des Baufelds Mitte jedoch ausdrücklich im Vertrauen darauf, dass ein Erwerb der Teilfläche zustande kommt. Sollte die Fläche jedoch bei der Stadt Leipzig verbleiben, wären anteilige Kosten in Höhe von rund 750.000 € dem Freistaat Sachsen zu ersetzen, da in diesem Fall die Wertsteigerung infolge der Baufeldfreimachung zugunsten der Stadt Leipzig ausfiele.

Anlage/n

- 1 Auszug aus Stadtkarte (öffentlich)
- 2 Lageplan (öffentlich)
- 3 Nachtrag zum Grundstückskaufvertrag vom 13.09.2017 (nichtöffentlich)