

Vorlage Nr. 101.17.1681

4. Mai 2015
1 von 5

Tiefgarage Friedrichsplatz 1. und 2. Bauabschnitt

Berichterstatter/-in: Stadtkämmerer Dr. Jürgen Barthel

Mitberichterstatter/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Dem Erbbaurechtskaufvertrag (Anlage 1) hinsichtlich des im Grundbuch des Amtsgerichts Kassel, Blatt 17253, verzeichneten Erbbaurechtes an dem Grundstück Kassel, Blatt 7028, lfd. Nr. 196 des Bestandsverzeichnisses, Gemarkung Kassel, Flur 5, Flurstück 210/7, Gebäude- und Freifläche, Friedrichsplatz, 6.759 m², eingetragen in Abteilung II/36, wird nach Maßgabe des beigefügten Entwurfs zugestimmt.
2. Dem Nachtrag II zum Pachtvertrag zur Betreibung von Parkhäusern vom 20.03.1996 zwischen der Stadt Kassel und der Parkhausgesellschaft der Stadt Kassel mbH wird nach Maßgabe des beigefügten Entwurfs (Anlage 2) zugestimmt.
3. Der Magistrat wird ermächtigt, die zur Umsetzung der Beschlüsse zu Ziffer 1 und 2 notwendigen Erklärungen in der jeweils gebotenen rechtlichen Form abzugeben und etwaige erforderliche redaktionelle Änderungen vorzunehmen.

Begründung:

Die Stadt Kassel ist Eigentümerin der Gebäude- und Freifläche Friedrichsplatz. Die unter dem Friedrichsplatz befindliche Tiefgarage Friedrichsplatz wurde in zwei Bauabschnitten errichtet. Für die Errichtung des 1. Bauabschnittes wurde ein

2 von 5

Erbbaurecht an dem Grundstück zugunsten der TFK Hessengrund-Gesellschaft für Baulandbeschaffung, Erschließung und Kommunalbau mbH & Co. Objekt Tiefgarage Friedrichsplatz Kassel KG (nachfolgend TFK) bestellt. Für die Errichtung des 2. Bauabschnittes wurde ein Erbbaurecht für die BHT Baugrund Hessen-Thüringen Gesellschaft für Baulandbeschaffung, Erschließung und Kommunalbau mbH & Co. Objekt TFK II Tiefgarage Kassel 2. Bauabschnitt KG (nachfolgend BHT) bestellt.

Mit den jeweiligen Erbbauberechtigten beider Bauabschnitte hat die Stadt Kassel zwei Leasingverträge abgeschlossen. Die jeweilige Grundmietzeit beträgt 22,5 Jahre. Die Grundmietzeit für den 1. Bauabschnitt endete am 31.10.2014. Die Grundmietzeit für den 2. Bauabschnitt endet am 30.06.2018.

Die Stadt Kassel wiederum hat die ihr im Wege des Leasing überlassenen beiden Bauabschnitte mit Pachtvertrag vom 20.03.1996 an die Parkhausgesellschaft der Stadt Kassel mbH (nachfolgend PHG) verpachtet. Für die anderen im Eigentum der Stadt Kassel bestehenden Parkhäuser (Garde-du-Corps, Oberste Gasse, Jägerstraße) besteht ein weiterer Pachtvertrag vom 20.03.1996. Gemäß Nachtrag I vom 11.01.2007 endet die Pachtzeit am 31.12.2015.

In den beiden Leasingverträgen ist wortgleich ein Andienungsrecht zugunsten der jeweiligen Leasinggeberin vereinbart. Danach kann die Leasinggeberin (TFK bzw. BHT) innerhalb von drei Monaten vor Beendigung der Grundmietzeit entscheiden, ob sie der Stadt Kassel als Leasingnehmerin den Erwerb des jeweiligen Leasingobjektes (Erbbaurecht einschließlich Bauwerk) andient. Für diesen Fall ist die Stadt Kassel wiederum verpflichtet, das Leasingobjekt zu erwerben. Als Kaufpreis wurde in dem jeweiligen Leasingvertrag der steuerliche Restbuchwert des Bauwerkes vereinbart. Dies sind jeweils 10 % der Herstellungskosten. Der Restbuchwert für den 1. Bauabschnitt beträgt danach 586.674,98 € zuzüglich Umsatzsteuer, Grunderwerbsteuer und sonstiger Nebenkosten und für den 2. Bauabschnitt 1.235.567,00 € zuzüglich Umsatzsteuer, Grunderwerbsteuer und sonstiger Nebenkosten.

Mit Schreiben vom 31.07.2014 hat der Leasinggeber TFK der Stadt Kassel den Kauf des 1. Bauabschnittes angedient. Der entsprechende Erbbaurechtskaufvertrag wurde am 24.10.2014 notariell beurkundet. Das Erbbaurecht zugunsten der Stadt Kassel wurde inzwischen im Grundbuch eingetragen.

Für den Fall der Ausübung des Andienungsrechtes hat sich die Stadt Kassel gegenüber der Parkhausgesellschaft der Stadt Kassel mbH wiederum verpflichtet, das erworbene Erbbaurecht an die PHG auf deren Verlangen hin zu übertragen. Als Kaufpreis wurde dabei der von der Stadt Kassel für den Rückerwerb gezahlte Betrag vereinbart.

Die PHG hat entsprechend der vertraglichen Vereinbarung die Übertragung des Erbbaurechtes an dem 1. Bauabschnitt der Tiefgarage Friedrichsplatz verlangt.

3 von 5

Zu Beschlussziffer 1.:

Zu §§ 1 bis 5 des Erbbaurechtskaufvertrages:

Als Kaufpreis werden die von der Stadt Kassel aufgewendeten Kosten für den Erwerb des Erbbaurechtes von dem Leasinggeber TFK angesetzt. Einschließlich der Nebenkosten beträgt der Aufwand 626.402,50 € zuzüglich Umsatzsteuer (vgl. § 2). Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten usw. aufgrund des Erbbaurechtes soll rückwirkend zum 01. Januar 2015 erfolgen. Eine tatsächliche Auswirkung hat der Übergang nicht, da die PHG aufgrund des bestehenden Pachtvertrages ohnehin diese Rechte bzw. Pflichten innehat. Dementsprechend soll auch die Tiefgarage Friedrichsplatz 1. Bauabschnitt mit Wirkung zu diesem Zeitpunkt aus dem bestehenden Pachtvertrag entlassen werden (vgl. § 3). Der Pachtvertrag ist dieser Vorlage beigelegt (Anlage 3).

Zwischen den Vertragsparteien ist unstrittig, dass die Tiefgarage Friedrichsplatz 1. Bauabschnitt mit Mängeln behaftet ist. Dementsprechend werden in § 5 alle Ansprüche und Rechte wegen Sachmängeln am Vertragsgegenstand vollumfänglich ausgeschlossen, da auch der PHG das zugrunde liegende Gutachten bekannt ist (vgl. § 5). Zugleich verpflichtet sich die PHG, die festgestellten Mängel auf eigene Kosten zu beseitigen.

Zu §§ 6 bis 8 des Erbbaurechtskaufvertrages:

Entsprechend der Regelungen im Pachtvertrag mit der PHG wird neben dem Erwerb des Erbbaurechtes für den 1. Bauabschnitt auch notariell geregelt, dass im Falle der Andienung des 2. Bauabschnittes die PHG auch diesen 2. Bauabschnitt erwerben soll. Als zu zahlender Kaufpreis wird der von der Stadt Kassel im Falle der Ausübung des Andienungsrechtes von der Stadt Kassel an den Leasinggeber BHT zu zahlende Kaufpreis von 1.235.567,00 € für das Erbbaurecht zuzüglich der Nebenkosten vereinbart (vgl. § 6).

Für den Fall, dass die Leasinggesellschaft das für den 2. Bauabschnitt bestellte Erbbaurecht der Stadt Kassel nicht andient, hat sich die PHG das Recht ausbedungen, den hier vereinbarten Erwerb des Erbbaurechtes für den 1. Bauabschnitt rückabzuwickeln. Der isolierte Betrieb des 1. Bauabschnittes allein ist für die PHG wirtschaftlich nicht rentabel und nur im Zusammenhang mit dem Betrieb des 2. Bauabschnittes sinnvoll. Die statistischen Erhebungen belegen, dass die tatsächliche und auch relative Auslastung des der Oberen Königsstraße näher liegenden 2. Bauabschnittes wesentlich höher als diejenige des 1. Bauabschnittes

ist. Der PHG wird daher das Recht eingeräumt, die Rückabwicklung des Erwerbs des Erbbaurechtes für den 1. Bauabschnitt zu verlangen. Für diesen Fall hat die Stadt Kassel der PHG den für diesen Erwerb aufgewandten Kaufpreis zuzüglich der von der PHG gezahlten Nebenkosten zu erstatten (vgl. § 7).

Die Stadt Kassel würde in diesem Fall als Gegenleistung für die Überlassung des Erbbaurechts für die Zeit vom 01. Januar 2015 bis zur Rückabwicklung einen monatlichen Pachtzins in Höhe von 2.088,00 € zuzüglich Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe von zur Zeit 19 % erhalten.

Da die Tiefgarage substantielle Mängel aufweist, wird die PHG zur Behebung dieser Mängel Investitionen in die Bausubstanz vornehmen müssen. Diese Investitionen sollen – soweit sie aktivierungspflichtig und in der Bilanz auszuweisen sind – bei einer Rückabwicklung des Erbbaurechtskaufes der PHG in Höhe des zu diesem Zeitpunkt bestehenden Buchwertes rückerstattet werden.

Die zum Übergang des Erbbaurechtes für den 1. Bauabschnitt notwendige Einigung der Vertragsparteien (Auflassung) ist in § 8 geregelt.

Zu §§ 9 bis 17 des Erbbaurechtskaufvertrages:

In diesen Bestimmungen sind die notwendigen formalen Abläufe bei Abwicklung eines derartigen Rechtsgeschäftes geregelt.

Zu Beschlussziffer 2.:

Wird der Regelung zu Beschlussziffer 1. zugestimmt, betreibt die PHG den 1. Bauabschnitt der Tiefgarage Friedrichsplatz als Inhaberin des Erbbaurechtes, den 2. Bauabschnitt der Tiefgarage Friedrichsplatz sowie die anderen Parkhäuser als Pächterin. Die Betriebsergebnisse sämtlicher von der PHG bewirtschafteten Parkhäuser schlagen sich somit in der Gewinn- und Verlustrechnung der PHG nieder. Mit dem Nachtrag II soll sichergestellt werden, dass die PHG bis zum Andienen des 2. Bauabschnittes im Jahre 2018 neben der Tiefgarage Friedrichsplatz auch die anderen Parkhäuser im bisherigen Umfang weiter betreiben kann.

Da der Stadt Kassel der 2. Bauabschnitt der Tiefgarage Friedrichsplatz von der Leasinggesellschaft entsprechend der vertraglichen Regelung erst im Frühjahr 2018 angedient werden kann, besteht für die PHG die Unsicherheit, ob sie nach dem Verstreichen des Andienungszeitraumes die Tiefgarage Friedrichsplatz komplett weiter betreiben kann. Sollte das Erbbaurecht für den 2. Bauabschnitt im Jahre 2018 nicht der Stadt Kassel angedient werden, besteht für die PHG eine erhebliche wirtschaftliche Unsicherheit.

Diese Unsicherheit hätte auch Auswirkungen für den Betrieb der sonstigen Parkhäuser, da diese eine sehr schlechte Bausubstanz haben und nur im geringen Maße zum Betriebsergebnis der PHG beitragen. Da weiterhin seitens der Stadt Kassel zurzeit strukturelle Überlegungen hinsichtlich der Parkhäuser Garde-du-Corps, Martinskirche und Jägerstraße angestellt werden, wird in dem 2. Nachtrag zu dem bestehenden Pachtvertrag über den Betrieb von Parkhäusern eine letztmalige Verlängerung bis zum 31.12.2018 vorgesehen.

Mit dieser Regelung wird sichergestellt, dass nach dem Verstreichen des Andienungszeitpunktes endgültig entschieden werden muss, in welchem Umfang welche Parkhäuser von der PHG oder einer anderen Gesellschaft weiter betrieben werden sollen.

Die für die beiden Bauabschnitte der Tiefgarage Friedrichsplatz zu Grunde liegenden Leasingverträge stehen im Amt Kämmerei und Steuern zur Einsichtnahme bereit.

Der Magistrat hat die Vorlage in seiner Sitzung am 04. Mai 2015 beschlossen.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister