

| | | |
|--|-----------------------------|---|
| STADT AHRENSBURG - STV-Beschlussvorlage - | | Vorlagen-Nummer 2016/023/1 |
| öffentlich | | |
| Datum 14.04.2016 | Aktenzeichen I.1.6/ba/gl | Federführend: Frau Bartelmann |

Betreff

Grundstücksangelegenheit Neuverträge Grundstück Lindenhof

| | | | | |
|---|--|---|--|------|
| Beratungsfolge Gremium Stadtverordnetenversammlung | Datum 25.04.2016 | Berichterstatter Herr Conring | | |
| Finanzielle Auswirkungen: | X | JA | | NEIN |
| Mittel stehen zur Verfügung: | | JA | | NEIN |
| Produktsachkonto: | | | | |
| Gesamtaufwand/-auszahlungen: | | | | |
| Folgekosten: | | | | |
| Bemerkung: | | | | |
| Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse: | | | | |
| | Statusbericht an zuständigen Ausschuss | | | |
| X | Abschlussbericht | | | |
| | Berichterstattung nicht erforderlich | | | |

Beschlussvorschlag:

Der zwischen der Stadt und der Projektgesellschaft Lindenhof (PGL: Firmen Baustudio, Ahrensburg, und HOCHTIEF, Hamburg) am 20.03.2014 mit Ergänzung vom 11.07.2014 geschlossene Kaufvertrag wird aufgehoben und zeitgleich ein neuer Vertrag zwischen der Stadt und dem neuen Käufer, Firma Curata Immobilien GmbH & Co. KG, Karlsruhe, (Fa. Curata) geschlossen.

Sachverhalt:

Zwischen der Stadt und der PGL wurde am 20.03.2014 - ergänzt durch Vertrag vom 11.07.2014 - ein Kaufvertrag beurkundet. Dieser Vertrag steht - bezogen auf seine Wirksamkeit - unter einer aufschiebenden Bedingung, wonach der Bebauungsplan Nr. 94 den Stand nach § 33 BauGB erreicht haben muss.

Die aufschiebende Bedingung ist noch nicht eingetreten. Im Grundbuch erfolgte bislang weder eine Auflassungsvormerkung für die PGL noch irgendwelche Belastungen.

Die PGL ist im vergangenen Jahr an die Stadt herangetreten, um die Firma Curata Immobilien GmbH & Co. KG, Karlsruhe, (Fa. Curata) als neuen Endinvestor vorzustellen. Um erneut entstehende Grunderwerbsteuer für den Fall eines weiteren Kaufgeschäftes (PGL verkauft an Fa. Curata) zu vermeiden, wurde die Bitte an die Stadt gerichtet, das Vertragsgeschäft in folgender Weise abzuwickeln:

Sämtliche Verträge werden in einer Rahmenurkunde (**Anlage 1**) - also gleichzeitig – beurkundet:

1. Aufhebung des Altkaufvertrages zwischen PGL und Stadt
(**Anlage 2:** Annex A)
2. Abschluss eines neuen Kaufvertrages zwischen Fa. Curata und Stadt
(**Anlage 3:** Annex B)
3. Abschluss eines Totalübernehmervertrages zwischen Fa. Curata und PGL
4. Abschluss eines Durchführungsvertrages zwischen Stadt und Fa. Curata
(s. **Vorlagen-Nr. 2016/38:** Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan des Bebauungsplans Nr. 94 „Lindenhof“)
(beabsichtigt ist, im Bau- und Planungsausschuss am 20.04.2016 und in der folgenden Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 25.04.2016 den Durchführungsvertrag zu beschließen)

Angesichts der seit Abschluss des „Altvertrages“ verstrichenen Zeitspanne regeln die Stadt und der neue Käufer die überwiegend terminlichen und redaktionellen Anpassungen lediglich in einem Annex (hier: Annex B gem. **Anlage 3**); es erfolgt keine Neuausfertigung eines Kaufvertrages.

Erklärte Absicht der Fa. Curata ist es, das Projekt Lindenhof nach Fertigstellung dauerhaft, mindestens aber 10 Jahre in ihrem Eigentum zu behalten.

Der bisherige Käufer, die PGL, und der neue Käufer, Fa. Curata, schließen einen Totalübernehmervertrag, durch den die PGL in sämtliche Rechte und Verpflichtungen, die der Altvertrag zum Inhalt hatte und unverändert der Neuvertrag vorsieht, eintritt. Dadurch bleibt die PGL weiterhin Projektentwickler und Partner für die Stadt hinsichtlich der Durchführung bzw. Umsetzung des Projektes.

Änderungen/ Anpassungen im neuen Kaufvertrag (Annex B: Anlage 3)

- Kaufpreisfälligkeit
Der Kaufpreis ist fällig acht Wochen (statt bisher sechs Wochen) nach dem Absendedatum des Schreibens, mit dem der Notar den Vertragsparteien das Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen für die Fälligkeit bestätigt (der B-Plan muss den Stand nach § 33 BauGB erreicht haben). *Dies könnte aus heutiger Sicht etwa September 2016 sein.*
- Fristverlängerung Rücktrittsrecht
Auf die Vorlagen-Nr. 2016/014 wird verwiesen, die eine Fristverlängerung hinsichtlich des beiderseitigen Rücktrittsrechts - geknüpft an den Eintritt der aufschiebenden Bedingung - bis zum 20.09.2016 (statt bisher bis zum 20.03.2016) vorsieht. Die Stadtverordnetenversammlung hat dieser Änderung am 22.02.2016 zugestimmt, die Beurkundung ist inzwischen erfolgt.
- Weiteres Rücktrittsrecht
Die PGL beantragt, eine zusätzliche Rücktrittsklausel in den Neuvertrag aufzunehmen. (**Anlage 4**)
- Bauverpflichtung des Käufers
Der Käufer verpflichtet sich, innerhalb von acht Wochen (statt bisher neun Monaten) nach dem Absendedatum der Mitteilung des Notars über den Eintritt der aufschiebenden Bedingung, einen vollständigen, genehmigungsfähigen Bauantrag auf der Grundlage des aufgestellten Bebauungsplanes bei der Stadt Ahrensburg einzureichen.

Stellungnahme der Verwaltung

Zum Punkt „Bauverpflichtung des Käufers“ wird angemerkt, dass, wenn der Stand nach § 33 BauGB im September 2016 erreicht sein sollte, der Käufer verpflichtet ist, innerhalb von rd. acht Wochen einen genehmigungsfähigen Bauantrag einzureichen (ansonsten verfällt das Rücktrittsrecht).

Hinsichtlich der Fassadengestaltung ist im „Altkaufvertrag“ die Erfordernis der privatrechtlichen Zustimmung durch die Stadt vorgesehen und die Möglichkeit der Verhängung einer Vertragsstrafe.

Im oben unter Nr. 4. genannten Durchführungsvertrag erfolgt diesbezüglich der Hinweis, dass durch die Zustimmung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zum Durchführungsvertrag die im „Altkaufvertrag“ geforderte privatrechtliche Zustimmung damit als erteilt gilt.

Firma Curata / Unternehmensgegenstand

Der Erwerb von Immobilien, die Beteiligung an Gesellschaften, deren Zweck der Erwerb und die gewinnbringende Vermietung und Verwaltung von Immobilien ist und der Erwerb von sonstigen Vermögensanlagen.

Die Wirtschaftsauskunft Creditreform bescheinigt der Fa. Curata eine gute Bonität.

Die Fa. Curata wiederum lässt sich vertreten durch die Fa. Qcoon Real Estate GmbH, Hamburg.

Firma Qcoon Real Estate GmbH / Unternehmensgegenstand

Die Entwicklung, die Betreuung, das Management und die Beratung von Immobilienprojekten und Immobiliengesellschaften sowie alle damit verbundenen Tätigkeiten, soweit sie keiner behördlichen Genehmigung bedürfen.

Der **Finanzausschuss empfiehlt** in der Sitzung vom 11.04.2016, eine weitere Bedingung in den Neuvertrag aufzunehmen, die eine verbindliche Zusage des Käufers beinhalten soll, auf das Betreiben von Wettbüros, Casinos, Spielhallen oder ähnlichen Einrichtungen zu verzichten. Das soll auch für alle Rechtsnachfolger gelten.

Der Zusatz ist Annex B (**Anlage 3**) aufgenommen worden unter § 21 Ziff. 7.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Rahmenurkunde

Anlage 2: Annex A

Anlage 3: Annex B

Anlage 4: Weiteres Rücktrittsrecht