

Vorlage Nr.: 2024/0964

Verantwortlich: **Dez. 4**
Dienststelle:
Liegenschaftsamt

Verkauf des städtischen Grundstücks Nr. 19924/4 mit 4.275 m², Schwarzwaldstraße 81, 81 a, Gebäude- und Freifläche, Stadtteil Südweststadt, Änderung der Zusammensetzung der Käufergesellschaft

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Ausschuss für Wirtschaft und Wissenschaft	18.09.2024	4	N	Kenntnisnahme
Gemeinderat	24.09.2024	19	Ö	Kenntnisnahme

Kurzfassung

Mit Blick auf die Tragweite und die Strahlkraft des geplanten Großprojekts am strategisch wichtigen Standort des Hauptbahnhofs Süd werden die Gremien darüber informiert, dass die Verwaltung den Kaufvertrag über das im Betreff genannte Grundstück aufgrund der Änderung der Zusammensetzung der Käufergesellschaft nun mit der Firma Schwarzwaldstraße Kreer Bunte GmbH & Co.KG, Papenburg, abschließen wird.

Alle verhandelten vertraglichen Rechte und Pflichten bleiben wie ausverhandelt bestehen und werden von der Käufergesellschaft vollumfänglich übernommen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

CO₂-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Korridor-thema: Entwicklungsquartier Hbf Süd
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit

Erläuterungen

Der Ausschuss für Wirtschaft und Wissenschaft, der Haupt- und Finanzausschuss sowie der Gemeinderat haben sich seit 2019 mehrfach mit verschiedenen Themen zu dem o.g. Grundstücksgeschäft beschäftigt und entsprechende Genehmigungen erteilt:

Datum	Vorlagen-Nr.	Thema
19.11.2019	2019/0994	Ergebnis Konzeptvergabeverfahren
21.07.2020	2020/0780	Absichtserklärung zum Abschluss eines Kaufvertrages
28.09.2021	2021/0973	Grundstücksverkauf zur Errichtung eines KfW-40-Effizienzhauses
31.05.2022	2022/0175	Übernahme von 111 Baulasten auf städt. Areal
23.01.2024	2023/1385	Nutzungsänderung

Inzwischen hat der Investor Fördermittel für das KfW-40-Effizienzhaus generiert, die Planungen für den Bauantrag, die Finanzierungsgespräche sowie die Kaufvertragsverhandlungen weitergeführt. Der Kaufvertrag beinhaltet in § 11 die übliche städtische Regelung, dass die Veräußerung des Grundstücks oder von Teilen davon der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt bedarf. Dies umfasst auch die mehrheitliche Übertragung von Geschäftsanteilen des Käufers an einen Dritten. Die Stadt kann diese Zustimmung nur aus einem wichtigen Grund verweigern. Dieser liegt vor, wenn der Erwerber nach verständiger Würdigung aller Umstände des Einzelfalls nicht die Gewähr dafür bietet, dass er die nach dem Kaufvertrag zu übernehmenden Verpflichtungen (z.B. Bauverpflichtung) ordnungsgemäß erfüllen wird. Die vorgenannte Regelung gilt auch für die vertraglich fixierte 15-jährige Haltefrist des Objekts.

Seit Verhandlungsbeginn sind die Bau- und Finanzierungskosten aufgrund globaler Krisen stark gestiegen und auch die Baubranche befindet sich derzeit in einer schwierigen Situation. Der Investor hat daher nun im Vorgriff auf die o.g. vertragliche Regelung ein Joint Venture mit der Firma Johann Bunte SE, Papenburg, gebildet, um die Finanzierung und Realisierung des Bauvorhabens sicher zu stellen. Es handelt sich bei der Firma Johann Bunte SE um ein seit Jahrzehnten deutschlandweit tätiges Unternehmen mit verschiedenen Geschäftsfeldern in den Bereichen Schlüsselfertigbau, Infrastrukturbau sowie Projektentwicklung.

Anstatt der Kreer Development Schwarzwaldstraße GmbH & Co.KG, Köln, soll nun Käufer des Grundstücks die Schwarzwaldstraße Kreer Bunte GmbH & Co.KG, Papenburg, werden. Die Kommanditanteile der Gesellschaft liegen zu 30 % bei der Kreer Gruppe Holding und zu 70 % bei der Bunte SE. Persönlich haftender Gesellschafter ist die Schwarzwaldstraße Bunte Kreer GmbH, die auch die Geschäftsführung inne hat und jeweils zu 50 % im Besitz der Firmen Kreer und Bunte ist. Die Entscheidungsgewalt obliegt den beiden Geschäftsführern gemeinschaftlich.

Die Verwaltung steht der Einbeziehung der Firma Johann Bunte SE, Papenburg, und damit der geänderten Käufergesellschaft vor Vertragsbeurkundung positiv gegenüber.

Gründe:

- Die Firma Johann Bunte SE ist seit Jahrzehnten in einer Vielzahl von wegweisenden Großprojekten in Deutschland tätig.
- Hauptgeschäftsfelder der Firma sind Bau- und Projektentwicklung.
- Die Firma genießt eine sehr hohe Bonität.
- Die Firma wäre von der bisherigen Käufergesellschaft sowieso für die Verwirklichung des Bauvorhabens eingesetzt worden.
- Die Projektsicherheit an diesem strategisch wichtigen Standort wird erheblich gesteigert.

Wäre der Kaufvertrag mit der Kreer Development Schwarzwaldstraße GmbH & Co.KG, Köln, bereits beurkundet, könnte diese im Anschluss das Eigentum am Grundstück an die Schwarzwaldstraße Kreer Bunte GmbH & Co.KG, Papenburg, übertragen. Die Stadt könnte die hierfür gemäß § 11 des Kaufvertrages erforderliche Zustimmung nicht versagen, da ein Grund hierfür nicht vorläge. Vielmehr bietet diese Mitbeteiligung der Firma Johann Bunte SE an der neuen Eigentümergesellschaft eine zusätzliche Gewähr für die ordnungsgemäße Kaufvertragserfüllung. Es wäre demnach auch bei einem anderen zeitlichen Ablauf zu diesem Wechsel in der Eigentümerstellung gekommen, der nun dadurch herbeigeführt wird, dass die Stadt das Grundstück von Anfang an die Schwarzwaldstraße Kreer Bunte GmbH & Co.KG, Papenburg, verkauft.

Mit Blick auf die Tragweite und die Strahlkraft des geplanten Großprojekts am strategisch wichtigen Standort des Hauptbahnhofs Süd werden die Gremien darüber informiert, dass die Verwaltung den Kaufvertrag über das im Betreff genannte Grundstück aufgrund der Änderung der Zusammensetzung der Käufergesellschaft nun mit der Firma Schwarzwaldstraße Kreer Bunte GmbH & Co.KG, Papenburg, abschließen wird.

Alle verhandelten vertraglichen Rechte und Pflichten bleiben wie ausverhandelt bestehen und werden von der Käufergesellschaft vollumfänglich übernommen.