

Stadt Pinneberg

Die Bürgermeisterin

Beschlussvorlage	Drucksache-Nr.: 13/059/2
Federführend: FB III - Fachdienst Bauverwaltung und Liegenschaften	Status: öffentlich
	Datum: 21.03.2013

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
19.03.2013	Ausschuss für Wirtschaft und Finanzen
21.03.2013	Ratsversammlung

Grundstücksangelegenheit 1/2013; Veräußerung eines Grundstückes im Gebiet der ehemaligen Eggerstedt- Kaserne

Beschlussvorschlag:

Die Ratsversammlung beschließt in Fortentwicklung Ihres Beschlusses vom 28.02.2013 die Veräußerung einer Teilfläche des Flurstückes 1012, Flur 20, ehemalige Eggerstedt- Kaserne zur Größe von ca. 6.514 m² zum Kaufpreis von ca. 651.400,- € an den Verein WABE e.V., Hamburg gemäß den näheren Darlegungen der Drucksache 13/059/2 nebst anliegendem Kaufvertrag. Die Bürgermeisterin wird mit dem Abschluss des Vertrages beauftragt.

Der Vertrag enthält neben dem vorstehenden Verkauf einen Vorvertrag über den zeitnahen Verkauf von drei weiteren Teilflächen der ehemaligen Eggerstedt- Kaserne mit einer Größe von insgesamt ca. 25.609 m² an bis zu drei Tochtergesellschaften des Vereins WABE e.V. zu bereits feststehenden grundsätzlich gleichen Konditionen, insbesondere einem weiteren Kaufpreis von insgesamt ca. 3.792.100,- €. Die Ratsversammlung beschließt diese so vereinbarten Kaufverträge mit vom Verein WABE e.V. zu benennenden Tochtergesellschaften ebenfalls abzuschließen und beauftragt die Bürgermeisterin mit dem Abschluss auch dieser Verträge.

Die Bürgermeisterin kann bei Bedarf redaktionelle und kleinere Änderungen, die keine wesentlichen Verschlechterungen zu Ungunsten der Stadt Pinneberg verursachen, vornehmen.

Entscheidungszuständigkeit

(Ausschuss/Bürgermeisterin)

- gem. Hauptsatzung § 9 § 10
 gem. Zuständigkeitsordnung Abschn. _____ Abs. _____ Ziff. _____ Buchst. _____
 Ratsversammlung da keine Delegation vorliegt
 da vorbehaltene Aufgabe gem. § 28 Nr. _____ GO

Beratungszuständigkeit

- gem. Hauptsatzung § 6 Abs. 1 Ziff. 2 Buchst. _____

Ausschuss Wirtschaft und Finanzen

(Ausschuss)

- gem. Hauptsatzung § 6 Abs. 1 Ziff. _____ Buchst. _____

(Ausschuss)

- gem. Hauptsatzung § 6 Abs. 1 Ziff. _____ Buchst. _____

(Ausschuss)

Finanzielle Auswirkungen

- nein Ja, s. Vorlagen Zuweisungen Dritter (siehe Vorlage)
- 1) Einmalige / Jährliche lfd. Haushaltsbelastung € 2) Gesamtkosten € 3) Folgekosten/Jahr
- a) persönliche €
b) sächliche €
- veranschlagt im Haushalt/Nachtrag zu veranschlagen im Haushalt/Nachtrag
 im Ergebnisplan im Finanzplan HhSt. _____

Bilanzielle Auswirkungen

- nein ja (siehe Vorlage)

Nichtöffentliche Beratung

- Die Öffentlichkeit ist auszuschließen, da überwiegende Belange des öfftl. Wohls oder berechnigte Interessen Einzelner es erfordern (Begründung siehe unten):
- im Ausschuss stets mit 2/3-Mehrheit der anwesenden Ausschussmitglieder (§ 46 Abs. 12 i.V.m. § 35 Abs. 2 GO):
in nichtöffentlicher Sitzung, ohne Aussprache in öffentlicher Sitzung
- in der Ratsversammlung gem. § 35 Abs. 2 GO mit der Mehrheit von 2/3 der anwesenden Mitglieder:
in nichtöffentlicher Sitzung, ohne Aussprache in öffentlicher Sitzung
- Begründung für den Ausschluss der Öffentlichkeit:

Sachverhalt:

Die Ratsversammlung hat am 28.02.2013 nach Vorberatung durch den Ausschuss Wirtschaft und Finanzen am 26.02.2013 beschlossen, eine Teilfläche des ehemaligen Eggerstedt- Kasernengeländes (Gesamtgröße ca. 32.123 m²) an den Verein WABE e.V., Hamburg zu veräußern und die Bürgermeisterin mit dem Abschluss des Vertrages beauftragt.

Auf die Vorlagen DS- Nr. 13/059 und 13/059/1 wird Bezug genommen. Bereits in der Vorlage 13/059/1 war darauf hingewiesen worden, dass die Planung noch nicht abgeschlossen ist und die sehr frühzeitige Vorlage an die Gremien nur der Notwendigkeit geschuldet war, dass der Verein WABE e.V. den Förderantrag für die KiTa möglichst frühzeitig stellen muss, wozu der Nachweis des Grundstückes erforderlich ist. Wegen dieser Eilbedürftigkeit waren bis dahin lediglich die Eckpunkte des Kaufvertrages mit WABE e.V. vorbesprochen. Der Kaufvertrag selbst musste jedoch zunächst noch erarbeitet und im Einzelnen verhandelt werden.

Weitere Vorgehensweise (Verhandlungsergebnis):

In den Verhandlungen hat sich nunmehr herausgestellt, dass zusätzliche Vereinbarungen in das Vertragswerk aufgenommen werden müssen, die durch den Beschluss vom 28.02.2013 nicht abgedeckt sind. Es handelt sich bei den Änderungen gegenüber den bisher vorgelegten Inhalten im Wesentlichen um

- die Aufteilung in einen Verkauf zunächst nur des für die Kindertagesstätte benötigten Grundstückes, der mit einem Vorvertrag für die weiteren Flächen zu den bisher besprochenen Konditionen verbunden wird. Hintergrund ist, dass der Verein WABE e.V. und die Tochtergesellschaften, die die weiteren drei Projektteile (Fortbildungsakademie, Schule und Sporthalle mit Parkplatz) umsetzen sollen doppelte Grunderwerbssteuern für diese Teilflächen zahlen müssen, wenn die WABE zunächst erwirbt und sodann die Flächen weiter überträgt. Die einzusetzenden Tochtergesellschaften sind noch zu gründen, wozu ein gewisser Zeitaufwand erforderlich ist. Vorgesehen ist, dass die Folgeverträge zum 30.04.2013 geschlossen werden sollen, s. § 18.
- die Regelungen über die Anpassung der Kaufpreisfälligkeiten (§ 2) und das Wirksamwerden des Vertrages und Rücktrittsmöglichkeiten (§ 11).

Die Beurkundung des Vertrages ist nunmehr für den 22.03.2013 vorgesehen. Die Änderungen sind im Wesentlichen:

1) Kaufpreisfälligkeit, im Einzelnen s. § 2 Abs. 2:

Die Fälligkeit der Kaufpreise ist an die Bestimmungen über das Wirksamwerden des Vertrages und an den Abschluss der Folgeverträge sowie deren Wirksamkeit angepasst worden. Die erste Zahlung, die das KiTa- Teilgrundstück betrifft, ist unverändert.

Die zweite Zahlung, die das Teilgrundstück der Akademie betrifft, wird unverändert am 15.12.2013 fällig, ist aber gegenüber der vorherigen Vereinbarung um rd. 55.000,- € erhöht. Die bisher am 15.12.2014 und 15.12.2015 vorgesehenen letzten Zahlungen sind zusammengezogen und auf den 15.06.2015 verlegt worden. Sie betreffen die Teilflächen für die Schule, Sporthalle und Parkplatz und sind rd. 55.000,- € geringer als zuvor. Die weiteren Zahlungen hängen vom Abschluss der Folgeverträge und wie jene für das KiTa- Grundstück von der Wirksamkeit ab.

2) Wirksamkeitsvoraussetzungen, im Einzelnen s. § 11:

- a) Voraussetzung für die Wirksamkeit des Vertrages über die KiTa- Fläche (und zugleich Voraussetzung für die Folgeverträge) sind die Genehmigungen der Ratsversammlung der Stadt Pinneberg sowie des Aufsichtsrates der WABE e.V.
- b) Wie bisher schon vorgesehen wird der Vertrag insgesamt nur wirksam, wenn das KiTa- Projekt als Anker- Vorhaben realisiert werden kann, was die Bewilligung öffentlicher Fördermittel voraussetzt. Hier ist nun konkretisiert, dass insgesamt mindestens 1,5 Mio € an Fördermitteln von Bund/ Land, Kreis und Stadt zugesagt sein müssen, damit der Vertrag wirksam wird. Anderenfalls sieht die WABE e.V. keine Möglichkeit, das Projekt zu stemmen. Liegen diese Förderzusagen vor, wird der Vertrag für die Teilfläche der KiTa wirksam und auch der bis dahin wohl geschlossene Vertrag über die Fläche für die Fortbildungsakademie mit Bettenhaus wird wirksam.
- c) Für die für die private Schule und die Sporthalle sowie den Parkplatz vorgesehenen Grundstücksteilflächen werden die Verträge erst wirksam, wenn die Errichtung einer mindestens zweizügigen Grundschule durch die Aufsichtsbehörde genehmigt ist.
- d) Bestimmte Regelungen, z. B. über die Kostentragung und die Erlaubnis vorbereitender Maßnahmen sowie über die Verpflichtung des Vereins WABE e.V. zur Einreichung des Förderantrages und den Abschluss der Folgeverträge werden bereits sofort oder bereits dann wirksam, wenn die Ratsversammlung und der WABE-Aufsichtsrat dem Vertrag zugestimmt haben, s. § 11 Abs. 3.

3) Rücktrittsrechte, im Einzelnen s. § 11:

- a) Ein Rücktritt kann erklärt werden, wenn bis zur Jahresmitte noch kein Baurecht für das Vorhaben vorliegt.
Die Stadt hat dazu durch den Beschluss der planungsrechtlichen Zustimmung durch den Ausschuss Stadtentwicklung am 26.02.2013 für genau das von der WABE e.V. geplante Vorhaben die Voraussetzungen geschaffen, so dass ein positiver Bauvorbescheid grundsätzlich erteilt werden könnte. Erforderlich ist nun noch der landschaftspflegerische Begleitplan, den die WABE zu beauftragen und zu beschaffen hat. Versäumt die WABE diese Pflicht, soll das zu ihren Gunsten bestehende Rücktrittsrecht entfallen.
- b) WABE e.V. kann teilweise vom Vertrag zurücktreten, wenn zwar die Grundschule, nicht aber die Sekundarstufe 1 genehmigt wird. Das Teilrücktrittsrecht bezieht sich dann nur auf die für die Sekundarstufe 1 vorgesehene Teilfläche.
- c) Die Stadt kann zurücktreten, wenn der Kaufpreis oder Raten desselben nicht gezahlt werden.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

(Steinberg)

Bürgermeisterin

Anlage/n: