

Sitzungsvorlage DS 2011/001

Amt für Stadtсанierung und
Projektsteuerung
Christian Woischwillat
(Stand: 13.01.2011)

Mitwirkung:
Wirtschaftsförderung

Aktenzeichen: 623.24

Gemeinderat

öffentlich am 31.01.2011

Parkhaus Untertor

- Abschlussbericht über die Baumaßnahme und Verlängerung des Erbbaurechts
- Erhöhung Erbbauzins

Bekanntgabe:

Bezug:

Beschluss Gemeinderat vom 24.09.2007:

"Das Erbbaurecht zu Gunsten der Parkhausbetreibergesellschaft B+B für das Grundstück „Parkhaus Untertor“ (Adlerstraße 39) wird in Abhängigkeit von den Bruttogesamtkosten der geplanten Modernisierung und Instandsetzung des Parkhauses verlängert. Bei geschätzten Gesamtkosten von 1,25 Mio. € wird das Erbbaurecht um weitere 10 Jahre bis 31.12.2030 verlängert. Eine Über- oder Unterschreitung der Gesamtkosten führt zu einer entsprechenden Verlängerung oder Verkürzung des Erbbaurechtszeitraums."

1. Baumaßnahme abgeschlossen

Nach einjähriger Bauzeit wurde im Sommer 2010 die umfangreiche Sanierung und Modernisierung des Parkhauses Untertor abgeschlossen – sh. beiliegenden Presseartikel. Die wichtigsten Maßnahmen:

- Schaffung eines neuen, barrierefreien und behindertengerechten Zugangs von der Bachstraße, Einbau eines Aufzugs und Umbau des bestehenden Fluchttreppenhauses.
- Modernisierung und Vergrößerung des vorhandenen Zugangsbereichs Adlerstraße und des dortigen Kassenhauses.
- Sanierung/Erneuerung der Fassade.

Benutzerfreundlichkeit und gestalterische Aufwertung standen im Vordergrund.

2. Endabrechnung der Baumaßnahme

Die Investitionskosten werden von der Parkhausbetreiberfirma B + B GmbH & Co. KG aus Düsseldorf getragen, die im Jahr 1970 das Parkhausgrundstück in Erbbaurecht von der Stadt übernommen hat. Das Erbbaurecht wird im Gegenzug von der Stadt verlängert (sh. Nr. 3).

Nach Endabrechnung belaufen sich die Gesamtkosten auf 1.913.905 € brutto einschließlich Baunebenkosten (Statik, Fachingenieure für Elektro/ Lüftung/ Sanitär/Schallimmissionen, Architekt usw.). Darin enthalten sind Mehrleistungen gegenüber der ursprünglichen Kalkulation, insbesondere:

- Es gibt einen beträchtlichen Anteil an Instandsetzungskosten aufgrund Modernisierungstau und unterlassener Instandsetzung, die sowieso angefallen wären. Diese Mehrkosten haben mit der ursprünglich von der Stadt initiierten Baumaßnahme nichts zu tun.
Beispiel: Der tatsächliche Schädigungsgrad der Fassaden-Betonplatten und der dahinter liegenden Trägerdecken (verursacht durch Witterungs- und Erosionseinflüsse) war mehr als doppelt so hoch als vorhersehbar. 42 % aller Fassadenelemente waren schadhaft und mussten saniert oder neu hergestellt werden.
- Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurden bauordnungsrechtlich notwendig: Komplette Erneuerung des Rammschutzes und der Absturzsicherung in allen Parkebenen, Einbau eines neuen Behinderten-WCs am neuen Zugang Bachstraße, Erneuerung der Lüftungsanlage und CO₂-Warnanlage usw.
- Modernisierung des Kassenhauses und Zugangsbereichs Adlerstraße.

Mit der Fa. B+B wurde ausverhandelt, dass von diesen Mehrleistungen die Fa. B+B einen Anteil in Höhe von 257.905 € alleine zu tragen hat und diese Kosten nicht zu einer Verlängerung des Erbbaurechtsvertrags führen.

3. Verlängerung des Erbbaurechts

Laut Vertrag endet das Erbbaurecht mit Ablauf des 31.12.2020. Nach Beschluss des Gemeinderats vom 24.09.2007 verlängert sich das Erbbaurecht jeweils um 1 Jahr bei Baukosten in Höhe von 125.000 € brutto. Daraus ergibt sich folgende Verlängerung des Erbbaurechts:

Gesamtkosten brutto:	1.913.905 €
abzgl.	
Kostenanteil für unterlassene Instandsetzung:	<u>257.905 €</u>
Anrechenbare Gesamtkosten:	1.656.250 €

1.656.250 € : 125.000 € (= 1 Verlängerungsjahr) = 13 Jahre und 3 Monate.

Ergebnis:

Nach Abzug des vorgenannten Kostenanteils für unterlassene Instandsetzung in Höhe von 257.905 € (= "Sowiesokosten", die die Fa. B+B zu tragen hat) verbleiben Gesamtkosten in Höhe von 1.656.250 €, die zu einer Verlängerung des vertraglich vereinbarten Erbbaurechts um 13 Jahre und 3 Monate (vom 01.01.2021 bis 31.03.2034) führen.

4. Erhöhung Erbbauzins

Im Zuge der Baumaßnahme wurde vereinbart, dass auch der Erbbauzins nach Abschluss der Arbeiten angepasst wird. Die Erbbaurechtsverlängerung (Nr. 3) und die Erbbauzinserhöhung werden jetzt nach Abschluss der Baumaßnahme in einem Paket notariell beurkundet.

Die Anpassung des Erbbauzinses ist im Erbbaurechtsvertrag vom 13.08.1970 geregelt. Danach können beide Vertragsparteien (Stadt und Fa. B+B) eine Neufestsetzung des Erbbauzinses verlangen bei Änderung

- der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse,
- der Bodenwerte für vergleichbare Baugrundstücke,
- des Baukostenindex.

Wir haben mit der Fa. B+B vereinbart, den Erbbauzins ab 01.01.2011 um rd. 4.100 € auf 22.000 € pro Jahr zu erhöhen.

5. Heimfallrecht

Laut Erbbaurechtsvertrag (Ziffern 8 + 11) kann die Stadt - bei vertragswidrigem Verhalten von der Fa. B+B - vor Ablauf des Erbbaurechts die Übertragung des Grundstücks/Gebäudes auf sich oder einen Dritten verlangen (Heimfall).

Tritt der Heimfall des Erbbaurechts ein, ist die Stadt gegenüber der Fa. B+B zur Entschädigung verpflichtet in Höhe von $\frac{4}{5}$ des Verkehrswerts aller Bauwerke auf dem Grundstück zur Zeit der Übertragung, mindestens aber in Höhe von $\frac{2}{3}$ des Verkehrswerts des Erbbaurechts. Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf (bisher mit Ablauf des 31.12.2020), geht das Eigentum am Bauwerk in diesem Zeitpunkt kostenlos auf die Stadt über.

Anpassung des Erbbaurechtsvertrags:

Mit der Fa. B+B wurde vereinbart, die Heimfallregelung für den verlängerten Erbbaurechtszeitraum (01.01.2021 – 31.03.2034) anzupassen. Ab 01.01.2021 sind nur die Investitionskosten der 2010 abgeschlossenen Baumaßnahme (vgl. Nr. 3) Grundlage für die Entschädigung des Parkhauses – und nicht zusätzlich der Verkehrswert des Parkhauses vor der Sanierung (denn dieser ist ja mit Ablauf des Erbbaurechts am 31.12.2020 erloschen).

Der Wert dieser aus 2010 getätigten Investition beträgt am 01.01.2021 1.656.250 € und verringert sich jährlich um 125.000 €. Nach Ablauf des verlängerten Erbbaurechts am 31.03.2034 beträgt der Wert 0 €. Die oben genannte Entschädigung ($\frac{4}{5}$ - bzw. $\frac{2}{3}$ -Regelung) wird dann – bei Eintritt des Heimfalls – aus dem jeweils verbleibenden Restwert gerechnet.