

TOP
Datum 21.11.2013

Der Oberbürgermeister 20.2 Liegenschaften 20.2	Drucksache 16471/13
--	------------------------

Vorlage

Beratungsfolge	Sitzung			Beschluss			
	Tag	Ö	N	ange- nom- men	abge- lehnt	geän- dert	pas- siert
Finanz- und Personalausschuss	04.12.2013	X					
Verwaltungsausschuss	10.12.2013		X				
Rat	17.12.2013	X					

Beteiligte Fachbereiche / Referate / Abteilungen	Beteiligung des Referates 0140	Anhörungsrecht des Stadtbezirksrats	Vorlage erfolgt aufgrund Vorschlag/Anreg.d.StBzR
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein

Überschrift, Beschlussvorschlag

Volkswagen Halle Braunschweig: Verkauf des Erbbaurechtes von der Stiftung Sport und Kultur für Braunschweig an die Stadthalle Braunschweig Betriebsgesellschaft mbH

- „1. Dem Verkauf und der Übertragung des Erbbaurechtes von der Stiftung Sport und Kultur für Braunschweig an die Stadthalle Braunschweig Betriebsgesellschaft mbH zum 1. Januar 2014 zu den in der Vorlage genannten Konditionen wird zugestimmt.
- 2. Der Verlängerung des Erbbaurechtes mit der Stadthalle Braunschweig Betriebsgesellschaft mbH bis zum 31. Dezember 2112 und der Veränderung der Entschädigungsregelung im Erbbaurechtsvertrag wird zugestimmt.
- 3. Die Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung
 - 1. der Stadthalle Braunschweig Betriebsgesellschaft mbH werden angewiesen,
 - 2. der Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft mbH werden angewiesen, die Geschäftsführung der Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft mbH zu veranlassen, in der Gesellschafterversammlung der Stadthalle Braunschweig Betriebsgesellschaft mbH

dem Kauf und der Übernahme des unter Ziffer 1 genannten Erbbaurechts sowie der Verlängerung des Erbbaurechts und der Veränderung der Entschädigungsregelung gemäß Ziffer 2 zuzustimmen.

4.
 1. Die Verwaltung wird ermächtigt, die zur Finanzierung der Entschädigungsleistung erforderliche Darlehensaufnahme der Stadthalle Braunschweig Betriebsgesellschaft mbH in Höhe von bis zu rd. 12,4 Mio. € durch Bürgschaftserklärung abzusichern.
 2. Sofern die Zinsbindung nicht für die komplette Laufzeit des Darlehens vereinbart wird, wird die Verwaltung ermächtigt, die nach deren Ablauf erforderliche Prolongation oder Umschuldung durch eine Bürgschaftserklärung zu sichern.“

Begründung:

1. Die Stadt Braunschweig hat an die Stiftung Sport und Kultur für Braunschweig mit notariellem Vertrag vom 14. September 1999 ein Erbbaurecht über das rd. 25.000 m² große Grundstück Europaplatz 1 ausgegeben. Die Stiftung wurde seinerzeit von der Nord/LB, der Richard Borek GmbH & Co. KG, der Volkswagen AG, der Öffentlichen Versicherung Braunschweig und der Stadt Braunschweig gegründet, um u.a. auf dem Gelände am Europaplatz die Volkswagen Halle Braunschweig zu errichten. Stiftungszweck ist die Förderung des Sports, der Kultur sowie der Bildung und Erziehung im Raum Braunschweig.

Die Volkswagen Halle wurde im Jahr 2000 fertiggestellt und im Jahr 2006 im Rahmen einer zweiten Bauphase baulich und funktional erweitert.

Das Erbbaurecht hat eine Laufzeit von 20 Jahren ab Eintragung im Grundbuch, die im Mai 2002 erfolgte, und würde demnach im Jahr 2022 regulär auslaufen. Mit Ablauf des Erbbaurechtes hätte die Stadt nach den vertraglichen Regelungen der Stiftung den Verkehrswert der Halle zu ersetzen.

Die Stiftung ist mit dem Wunsch an die Stadtverwaltung herangetreten, das Erbbaurecht nicht bis zum vertraglich vereinbarten Zeitpunkt fortzuführen, sondern vorzeitig zu beenden, um das in der Halle gebundene Vermögen für die Verwirklichung der Stiftungszwecke freigesetzt zu bekommen.

2. Bei einer vorzeitigen Beendigung des Erbbaurechtes oder bei einer Übertragung des Erbbaurechtes auf einen Dritten müsste der in der Volkswagen Halle verkörperte Wert entschädigt werden.

Der Erbbaurechtsvertrag enthält keine Regelungen zur Ermittlung des Entschädigungsbetrages im Falle einer einvernehmlichen vorzeitigen Beendigung des Erbbaurechtes oder einer Übertragung an einen Dritten. Gleichwohl besteht zwischen der Stiftung und der Verwaltung Einigkeit darin, dass die vorhandenen Regelungen für die Entschädigung des Bauwerkes bei regulärem Zeitablauf im Falle einer einvernehmlichen vorzeitigen Beendigung des Vertrages oder Übertragung an einen Dritten analog anzuwenden sind.

Der Erbbaurechtsvertrag enthält hinsichtlich der für das Gebäude zu leistenden Entschädigung bislang folgende Regelungen:

„Die Entschädigung wird zwischen den Beteiligten einvernehmlich i. H. d. Verkehrswertes zum Heimfallzeitpunkt bzw. zum Zeitablauf ermittelt ... Bei der Ermittlung des Verkehrswertes ist zu berücksichtigen, dass

- a) *die gegenüber den ursprünglich geschätzten Baukosten in Höhe von DM 20,0 Mio. sich nunmehr ergebenden Mehrkosten in Höhe von DM 8,2 Mio. bei der Festlegung der Entschädigungssumme zugunsten der Stadt Braunschweig nicht berücksichtigt werden,*
- b) *die vom Eigentümer und Betreiber für das Projekt aufgewandten investiven Kosten in Abzug zu bringen sind, und*
- c) *die zur Finanzierung der Halle gebundenen Mittel bis zur Höhe von DM 20 Mio. bei Zeitablauf oder bei Heimfall an den Eigentümer für die Stiftung freizusetzen sind, so dass sie dem Stiftungszweck dauerhaft zur Verfügung stehen.“*

Die Entschädigungsregelung im Erbbaurechtsvertrag spiegelt bislang nur die erste Bauphase wider. Eine entsprechende Regelung zu den bei der Ermittlung des Verkehrswertes der Halle zu berücksichtigenden Kosten der zweiten Bauphase ist bislang in dem Erbbaurechtsvertrag noch nicht enthalten. Die Kosten dieser zweiten Bauphase in Höhe von rd. 7,6 Mio. € konnten erst kürzlich abschließend beziffert werden, da erst in diesem Jahr Rechtsstreitigkeiten der Stiftung mit zwei Firmen, die an der zweiten Bauphase beteiligt waren, beendet werden konnten. Die im bisherigen Erbbaurechtsvertrag vorhandene Obergrenze von 20 Mio. DM für die Entschädigung müsste demnach um die Kosten der zweiten Bauphase in Höhe von rd. 7,6 Mio. € ergänzt werden, wenn der Erbbaurechtsvertrag mit der Stiftung fortgeführt würde.

3. Die Verwaltung und die Stiftung haben zusammen Überlegungen angestellt, wie der Verkehrswert der Volkswagen Halle sachdienlich ermittelt werden kann. Von Stiftung und Stadt wurde gemeinsam die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft BDO AG aus Hannover beauftragt, die rechtliche und wirtschaftliche Angemessenheit des von der Stadt und der Stiftung vorgesehenen Verfahrens zur Ermittlung einer Entschädigung zu prüfen und den Verkehrswert der Halle unter Berücksichtigung der Regelungen im Erbbaurechtsvertrag zu ermitteln.

Die BDO AG hat die Auffassung der Stiftung und der Verwaltung bestätigt, dass eine Ermittlung des Verkehrswertes nach den üblichen Vergleichswert- oder Ertragswertverfahren nicht möglich ist. Vielmehr vertreten die Wirtschaftsprüfer die Auffassung, dass die von den Vertragsparteien vorgeschlagene Anwendung eines modifizierten Sachwertverfahrens eine geeignete Möglichkeit darstellt, den Verkehrswert der Halle zu ermitteln. Bei Anwendung dieses Verfahrens werden die tatsächlichen Anschaffungs- und Herstellungskosten unter Berücksichtigung von Wertminderungen wegen Alters oder wegen Mängeln angesetzt, um den Zeitwert des Gebäudes zu ermitteln.

Für die Ermittlung des Zeitwertes der Halle wurden zunächst die tatsächlichen Anschaffungs- und Herstellungskosten von der BDO AG ermittelt. Die Kosten beider Bauphasen inklusive Nebenkosten belaufen sich demnach auf einen Betrag von rd. 21,85 Mio. €.

Die ursprünglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten sind zur Ermittlung des Zeitwertes der Halle um angemessene Abschreibungen zu reduzieren, um den aktuellen Zeitwert zu ermitteln. Die Wirtschaftsprüfer halten einen Abschreibungssatz von jährlich 2 % für angemessen.

Unter Berücksichtigung dieses Abschreibungssatzes wurde der Wert der Halle zum Stichtag 31. Dezember 2013 mit 17 Mio. € beziffert.

Von diesem Wert sind jedoch die Mehrkosten der ersten Bauphase (anteilig) in Abzug zu bringen, da diese nach den Regelungen des Erbbaurechtsvertrages bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt werden sollen. Die Mehrkosten der ersten Bauphase wurden von der Stiftung durch die Aufnahme eines Darlehns finanziert. Die Refinanzierung dieses Darlehns sollte durch die Pachteinnahmen, die die Stiftung von der Stadthallen GmbH erhält, erfolgen. Die aktuelle Jahrespacht beträgt rd. 405 Tsd. €.

Da bei einer vorzeitigen Beendigung des Erbbaurechtsvertrags die Pachtzahlungen, durch die das aufgenommene Darlehn refinanziert werden sollte, nicht über die gesamte Vertragslaufzeit erfolgen, hält die BDO AG es für angemessen, entsprechend der verkürzten Laufzeit des Pachtvertrages den Entschädigungsbetrag auch nur anteilig zu reduzieren. Beim Auslaufen des Pachtvertrages zum 31. Dezember 2013 wären nur rd. 61 % der Pachtzahlungen erfolgt, so dass sich die Entschädigung um 2,6 Mio. € (rd. 61 % von 4,19 Mio. €) reduziert.

Bei Beendigung des Erbbaurechtsvertrages zum 31. Dezember 2013 ist für das von der Stiftung errichtete Gebäude demnach eine Entschädigung in Höhe von 14,4 Mio. € zu zahlen.

Der Wert der Halle im Jahr 2022, wenn der Erbbaurechtsvertrag regulär auslaufe würde, wurde mit 13,2 Mio. € ermittelt. Hiervon wären dann noch die im Erbbaurechtsvertrag festgehaltenen Mehrkosten der ersten Bauphase in Höhe von 4,19 Mio. € in Abzug zu bringen, so dass in 2022 eine Entschädigung in Höhe von rd. 9 Mio. € anfiel.

Der Wert der Entschädigung zum Jahresende 2013 liegt mithin rd. 5,4 Mio. € höher als im Jahr 2022. Demgegenüber stehen zukünftig nicht mehr zu entrichtende Pachtzahlungen von aktuell jährlich rd. 405 Tsd. €, mithin rd. 3,4 Mio. € bis zum Jahr 2022. Sofern der Erbbaurechtsvertrag mit der Stiftung fortgeführt werden würde, wäre aus Sicht der Verwaltung zu erwarten, dass die Stiftung die Pacht für die Volkswagen Halle erhöhen müsste, so dass die ersparten Pachtaufwendungen insgesamt höher anzusetzen wären. Da zudem derzeit äußerst günstige Konditionen für die Finanzierung des Entschädigungsbetrages zu erzielen sind, die ggf. im Jahr 2022 nicht mehr zu erzielen wären, hält die Verwaltung eine vorzeitige Beendigung des Erbbaurechtsvertrages unter finanziellen Gesichtspunkten für vertretbar.

4. Die Verwaltung schlägt vor, dass nicht die Stadt selbst sondern die Stadthalle Braunschweig Betriebsgesellschaft (im Folgenden Stadthallen GmbH genannt) das Erbbaurecht von der Stiftung erwirbt. Diese Konstellation wäre insofern vorteilhaft, als dass die Stiftung beim Verkauf des Erbbaurechtes auf Umsatzsteuer optieren könnte, die wiederum von der Stadthallen GmbH in ihrer Eigenschaft als Unternehmerin als Vorsteuer geltend gemacht werden könnte. Bei einem Verkauf ohne die Optierung auf Umsatzsteuer müsste ansonsten die Stiftung den für die Baumaßnahmen geltend gemachten Vorsteuerabzug zeitanteilig erstatten.

Zudem hält die Verwaltung es für vorteilhaft, wenn die Stadthallen GmbH das Gebäude langfristig eigenverantwortlich übernimmt. Ebenso wie die Stadtbad Braunschweig Sport und Freizeit GmbH die für den Bäderbetrieb notwendigen Gebäude eigenverantwortlich betreibt und unterhält, sollte die Stadthallen GmbH aus Sicht der Verwaltung die Volkswagen Halle komplett übernehmen. Sie wäre demnach zukünftig nicht nur für den Betrieb der Halle, sondern als Erbbaurechtsnehmerin auch für den Bauunterhalt verantwortlich.

Die Stadthallen GmbH müsste an die Stiftung für den Erwerb des Erbbaurechtes mit Wirkung zum 1. Januar 2014 den oben bereits erläuterten Entschädigungsbetrag zahlen. Da die Stiftung zur anteiligen Finanzierung der zweiten Bauphase der Halle ein Darlehen in Höhe von rd. 2,05 Mio. € von der Stadthallen GmbH erhalten hatte, soll das noch valutierende Darlehen mit der Entschädigungszahlung verrechnet werden, so dass die Stiftung für den Verkauf des Erbbaurechtes an die Stadthallen GmbH einen Betrag von rd. 12,35 Mio. € erhalten soll.

Der Verkauf des Erbbaurechtes unterliegt der Grunderwerbsteuer. Die Stiftung hat sich bereit erklärt, die anfallende Grunderwerbsteuer zu übernehmen, da bei Beendigung des Erbbaurechtes bei regulärem Zeitablauf im Jahr 2022 keine Grunderwerbsteuer auf den Entschädigungsbetrag anfiel.

Es ist vorgesehen, dass die Stadthallen GmbH den Erwerb des Erbbaurechtes über eine Kreditaufnahme finanziert. Die Kreditaufnahme ist nach Ansicht der Stadthallen GmbH und der Verwaltung aufgrund der günstigen Bedingungen auf dem Finanzmarkt derzeit sinnvoll. Die Kreditaufnahme soll durch die Stadt verbürgt werden, um einen möglichst günstigen Zinssatz erhalten zu können.

Sobald die Darlehenskonditionen bekannt sind, wird der Rat über die konkreten Bürgschaftsbedingungen informiert. Die Darlehensgewährung steht unter dem Vorbehalt der Übernahme einer 100 %igen Ausfallbürgschaft durch die Stadt Braunschweig.

Die EU-rechtlichen Regelungen hinsichtlich Beihilfen (insbesondere die Anwendung der Art. 107 und 108 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union) sind für den vorliegenden Fall unbeachtlich, da der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 10. Juli 2012 (Drucksache 15354/12) die Betrauung der Stadthalle Braunschweig Betriebsgesellschaft mbH ab dem 1. August 2012 beschlossen hat. Die Bürgschaft kann entsprechend der erteilten Rechtsauskunft der Kanzlei bbt im Rahmen der bestehenden Betrauung übernommen werden.

Nach überschlägiger Berechnung der Verwaltung und der Stadthallen GmbH wird die Übernahme der Halle durch die Stadthallen GmbH voraussichtlich zu einer Erhöhung des jährlichen Betriebsmittelzuschusses für die Stadthallen GmbH in Höhe von etwa 260 Tsd. € führen. Dieser erhöhte Betriebsmittelzuschuss könnte mit einer in der Bilanz der Stadt ausgewiesenen sonstigen Verbindlichkeit in Höhe von 3,6 Mio. €, die im Zusammenhang mit der Volkswagen Halle gebildet worden war, verrechnet werden, so dass der Ergebnishaushalt der Stadt durch den erhöhten Betriebsmittelzuschuss in den nächsten 13 Jahren bis zur vollständigen Auflösung der Verbindlichkeit in der Summe nicht belastet wird.

5. Die Verwaltung schlägt vor, im Zusammenhang mit der Übernahme des Erbbaurechtes durch die Stadthallen GmbH die Laufzeit des Erbbaurechtes bis zum 31. Dezember 2112 zu verlängern. Die Stadthallen GmbH kann damit langfristig die Volkswagen Halle eigenständig betreiben und bewirtschaften.

Im Zusammenhang mit der Verlängerung des Erbbaurechtes soll die Entschädigungsregelung im Erbbaurechtsvertrag verändert werden. Da die Besonderheiten bei der Ausgabe des Erbbaurechtes an die Stiftung und die damit verbundenen besonderen Vereinbarungen bezüglich der Entschädigung bei der Berechnung der jetzigen Entschädigungszahlung eingeflossen sind, soll zukünftig bei der Beendigung des Erbbaurechtes durch Heimfall oder Zeitablauf der Verkehrswert der Halle ersetzt werden. Die unter Punkt 2 der Vorlage aufgeführten Unterpunkte a) bis c) der Entschädigungsregelungen können für die neue Entschädigungsregelung ersatzlos gestrichen werden.

Die Verwaltung empfiehlt dem Verkauf des Erbbaurechtes von der Stiftung an die Stadthallen GmbH zuzustimmen, damit die Stiftung das in der Volkswagen Halle gebundene Vermögen freigesetzt bekommt, um damit den Stiftungszweck erfüllen zu können.

I. V.

gez.

Stegemann