



Betreff:

öffentlich

Änderung des Städtebaulichen Vertrages Karstadt Quelle AG

Geschäftsbereich/FB: FB Stadterneuerung und Denkmalpflege	Erstellungsdatum	03.01.2002
	Eingang 02:	
	IV.2	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
23.01.2002	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

I. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, den mit Zustimmung der StVV (Beschluss vom 05.04.2000 - DS Nr. 00/0123/1) notariell abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag UR.-Nr. 1263/2000 des Notars Dr. Johannes Brinkmann (mit Angebot eines Grundstückskaufvertrages) zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und der Karstadt Quelle AG zur Errichtung eines innerstädtischen Einkaufszentrums im Quartier Brandenburger-/ Jäger-/ Gutenberg-/ Dortustraße entsprechend den nachfolgend aufgeführten wesentlichen Rahmenmodalitäten zu ändern

1. Anstelle der Karstadt-Quelle AG tritt die "Grundstücksgesellschaft Potsdam Brandenburger Straße GbR" in den o.a. städtebaulichen Vertrag ein und wird als neuer Eigentümer und Investor das Einkaufszentrum errichten.

2. Der städtebauliche Vertrag ist den zwischenzeitlich eingetretenen Entwicklungen (Verzug bei der Bauantragstellung mit der Folge der Verschiebung des Bauendes, veränderte Planung) und den sich aus dem Eintritt des neuen Investors/ Eigentümers ergebenden Erfordernissen anzupassen.

II. Der Oberbürgermeister wird im Rahmen der unter I. genannten Eckpunkte ermächtigt, die Vertragsänderungen eigenständig und ohne nochmaligen Beschluss der StVV vorzunehmen und

Ergebnisse der Vorberatungen
auf der Rückseite

Entscheidungsergebnis

Gremium:

Sitzung am:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> Lt. Beschlussvorschlag		<input type="checkbox"/> Beschluss abgelehnt		
<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss DS				
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:
Wiedervorlage:

Entscheidungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich I

Dezernat II

Geschäftsbereich III

Geschäftsbereich IV

Begründung:

Begründung:

Zu I:

Als Folge des Investorwechsels ist es notwendig, den bestehenden städtebaulichen Vertrag (UR. Nr. 1263/2000) auf den Erwerber und künftigen Eigentümer überzuleiten; rechtstechnisch geschieht dies im Wege einer dreiseitigen Vereinbarung unter Beteiligung und Zustimmung der Stadt Potsdam. Hierbei sind die zur Zeit noch bestehenden Vollzugsrisiken für den Grundstücksankauf durch den neuen Investor (GbR) zu berücksichtigen. Dies gilt namentlich für die erforderliche Zustimmung des Bundesvermögensamtes (Grundstückskaufvertrag zwischen Bundesvermögensamt und Karstadt AG) zur Verlängerung der eingeräumten Baufristen.

Scheitert- wider Erwarten- der Vollzug des Kaufvertrages zwischen Karstadt (Karstadt Immobilien GmbH & Co. Objekt Potsdam KG) und der GbR (Esch Gruppe), soll es bei der derzeit bestehenden Rechtsbeziehung zwischen der Stadt Potsdam und Karstadt (Karstadt Quelle AG) bleiben.

Diesem Ziel dienen die in der Überleitungsvereinbarung geregelten "aufschiebenden und auflösenden Bedingungen". Kommt es - wie von allen Beteiligten angestrebt - zum Vollzug des Kaufvertrages zwischen Karstadt und der GbR, so ist die GbR der neue Partner des städtebaulichen Vertrages; scheitert - wider Erwarten - der Grundstückskaufvertrag, so tritt die vorgesehene Überleitungsvereinbarung nicht in Kraft bzw. entfällt nachträglich mit der Folge, dass die derzeit bestehende Rechtslage unverändert wieder auflebt.

Im Zuge der Überleitung des städtebaulichen Vertrages auf die GbR war dessen Inhalt in mehrfache Hinsicht den zwischenzeitlich eingetretenen Entwicklungen des Lebenssachverhaltes anzupassen. Hierbei geht es allerdings nur um Fortschreibungen des Vertrages im Sinne einer Anpassung an veränderte Entwicklungen, während die Substanz der seinerzeit getroffenen Regelungen unverändert bleibt. Diese besteht aus der Sicht der Stadt Potsdam darin, dass die GbR als neuer Investor der Stadt Potsdam gegenüber verpflichtet ist, das betreffende Bauvorhaben binnen vertraglich bestimmter Frist zu realisieren und die Stadt Potsdam für den Fall, dass diese Baupflicht nicht eingehalten wird, durch ein neues Verkaufsangebot der GbR in die Lage versetzt wird, das Baugrundstück zum Verkehrswert zu erwerben bzw. durch Dritte erwerben zu lassen.

Zur Realisierung des Bauvorhabens liegen nunmehr zwei Bauanträge vor. Die sog. Grobplanung, auf die der städtebauliche Vertrag seinerzeit verwies, entspricht nicht mehr dem aktuellen Planungsstand und ist deshalb im Rahmen der Anpassung des städtebaulichen Vertrages durch Bezugnahme auf die jetzt vorliegenden Bauanträge zu aktualisieren.

Geändert wurde die Baufrist. Nach bisheriger Regelung war Karstadt verpflichtet, unverzüglich nach Erteilung der Baugenehmigung mit der Durchführung des Bauvorhabens zu beginnen. Die Fertigstellungsverpflichtung war allerdings (ein anderes Ergebnis war nicht aushandelbar) lediglich als eine "Bemühenspflicht" ausgeformt, ohne rechtlich einforderbaren Fertigstellungszeitpunkt. Für die Bauzeit waren 2 Jahre veranschlagt.

Die neue Regelung verpflichtet den Investor zur Fertigstellung der Baumaßnahmen binnen 30 Monaten nach Schaffung der Voraussetzungen für den Baubeginn. Dies sind die Erteilung der beantragten Baugenehmigungen sowie die Verfügungsmöglichkeit der GbR über den Grundbesitz durch Übergang von Besitz und Nutzungen nach Maßgabe des Kaufvertrages. Durch die jetzt vorgesehene 30-Monats-Frist soll ein gewisser zeitlicher Sicherheitspuffer geschaffen werden, durch den Unwägbarkeiten in der baulichen Realisierung abgefangen werden können. Mit der Fertigstellung wäre dann spätestens im Jahr 2005 zu rechnen.

Bedenkt man, dass die Stadt Potsdam nach der bisherigen Regelung keinen Rechtsanspruch auf Fertigstellung innerhalb bestimmter Frist hatte, kann man die jetzt vorgesehene Regelung

durchaus als Besserstellung bezeichnen. Die bislang zugunsten Karstadt bzw. aller Sanierungsinvestitionen in der Innenstadt begründeten planerischen Bindungen der Stadt (Bebauungsplan Nr. 37 Potsdam Center darf kein uneingeschränktes Einkaufszentrum ermöglichen - Vorgabe von Sortimentslisten) einschließlich der Informationspflichten bleiben im Zuge der Überleitung in ihrer Substanz unverändert.

Da künftig ein Unternehmen der Karstadt-Gruppe als Generalmieter fungieren wird, während der neue Investor persönlich kein entsprechendes Konkurrenzschutzinteresse hat, war rein rechtstechnisch dafür Sorge zu tragen, dass die bislang Karstadt zustehenden Rechte - die der Sache nach dem Entwicklungsschutz der gesamten Innenstadt dienen - auch künftig von Karstadt geltend gemacht werden können. Durch die gewählte rechtliche Gestaltung tritt im wirtschaftlichen Ergebnis keine Veränderung der Rechtsposition der Stadt Potsdam ein: Sie wird nach wie vor gegenüber dem Karstadt-Konzern im Umfang der bisherigen Regelungen des städtebaulichen Vertrages gebunden sein; andererseits verbleibt es bei dem Entschädigungsverzicht gegenüber der Stadt Potsdam (Entschädigungsverzicht von Karstadt im Falle gerichtlich festgestellter Nichtigkeit des Bebauungsplanes Nr. 37 "Potsdam Center).

Eine wesentliche Besserstellung erfährt die Rechtsposition der Stadt Potsdam durch das von der GbR als neuem Investor gleichzeitig mit der Überleitung des städtebaulichen Vertrages abgegebene neue Grundstücksverkaufsangebot zum Verkehrswert.

Nach bisheriger Regelung (Verkaufsangebot vom 13.11.2000, UR.Nr. 1263/2000 des Notars Dr. Brinkmann in Essen) war entscheidende Voraussetzung für die Möglichkeit der Annahme des Angebots durch die Stadt Potsdam das Entfallen der Karstadt zur Zeit drohenden Vertragsstrafe aus dem seinerzeitigen Grundstückskaufvertrag vom 13.12.1993 (Bundesvermögensamt Karstadt AG): Solange Karstadt nach eigener Beurteilung sich durch die Vertragsstrafe bedroht sieht, kann die Stadt Potsdam das Angebot nicht annehmen. Ist es zur Zahlung der Vertragsstrafe gekommen, entfällt die Möglichkeit der Vertragsannahme durch die Stadt Potsdam vollends. Kommt es - bei derzeitiger Vertragslage - nicht zur Erfüllung der Investitionspflicht durch Karstadt, so könnte die Stadt Potsdam das Vertragsangebot im Ernstfall nur annehmen, wenn das Bundesvermögensamt auf die Vertragsstrafe gänzlich verzichten würde. Davon kann jedoch nicht ausgegangen werden.

Allerdings lebt diese für die Stadt ungünstige Vereinbarung wieder auf, wenn der Vertrag mit der Karstadt Quelle AG wieder auflebt. Karstadt war auch jetzt nicht bereit hier dem Änderungsanliegen der Stadt nachzukommen.

Zusammenfassend betrachtet ist es deshalb aus heutiger Sicht der Stadt Potsdam sehr zweifelhaft, ob das ihr vorliegende ursprüngliche Angebot für sie jemals annahmefähig sein wird (ein anderes Verhandlungsergebnis war damals nicht erreichbar).

Das jetzt vorgesehene Vertragsangebot der GbR knüpft - insoweit sich anlehnend an die Formulierung zur Pflicht des Baubeginns innerhalb einer bestimmten Frist nach Erteilung der Baugenehmigung - lediglich an den Fall an, dass die GbR nicht binnen 12 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung mit der Realisierung des Bauvorhabens beginnt. Sollte der Besitz und die Nutzungen auf die GbR erst später übergehen, würde die 12-Monats-Frist erst ab diesem Zeitpunkt zu laufen beginnen.

Die Frage der Vertragsstrafe (die das Bundesvermögensamt gegenüber Karstadt geltend machen kann) ist damit aus den Bedingungen für das Verkaufsangebot an die Stadt herausgenommen.

Mit anderen Worten: Stimmt das Bundesvermögensamt sanktionslos der erstrebten Verlängerung der Investitionspflicht bis 31.12.2005 zu, werden die beantragten Baugenehmigungen erteilt (und bleiben dauerhaft vollzugsfähig) und kommt es schließlich zu der angestrebten Einigung zwischen der GbR und der Stadt Potsdam über die Parkhauserrichtung, so bestehen aus heutiger Sicht keine weiteren wesentlichen Vollzugsrisiken für den Grundstückskaufvertrag zwischen Karstadt und der GbR. In diesem Fall ist die GbR gegenüber der Stadt Potsdam verpflichtet, das Bauvorhaben binnen 30 Monaten nach dem beschriebenen Zeitpunkt des geschuldeten Baubeginns fertig zu stellen. Wird mit dem Bau nicht innerhalb der beschriebenen 12-Monats-Frist begonnen, kann die Stadt Potsdam das Grundstück zum Verkehrswert an sich ziehen. Auf die Frage, ob die Vertragsstrafe aus dem genannten Vertrag von 1993 Karstadt in diesem Fall nach wie vor

droht (z.B. wegen Nichteinhaltung der Frist) kommt es dann nicht mehr an.

Allerdings kommt erschwerend für die Stadt das vorgenannte Vollzugsrisiko - die Einigung zwischen der GbR und der Stadt über die Parkhauserrichtung - hinzu. Dazu geht die GbR vom Verkauf des Grundstückes für das Parkhaus durch die Stadt an sie aus. Der Speiserversorgungstrakt muss dann dem Parkhaus weichen.

Im Ergebnis kann man insgesamt eine wesentliche Besserstellung der Rechtsposition der Stadt Potsdam feststellen, wenn die GbR dauerhaft Vertragspartner der Stadt bleibt.

Die Konditionen des von der GbR gegenüber der Stadt Potsdam zu erklärenden Verkaufsangebotes sind materiell die gleichen wie beim bisherigen Angebot durch Karstadt.

Zu II.

Das komplizierte juristische Vertragswerk erscheint nicht geeignet, es in allen Details beschließen zu lassen, zumal dann u.a. auch notwendig werdende unwesentliche und aus der Natur der Sache sich notwendig ergebende Veränderungen und Ergänzungen (z.B. Grundbuchfortschreibungen durch Vermessung etc.) jedes Mal durch die StVV beschlossen werden müssten. Diese Fortschreibungen sind in der Hauptsache Geschäfte der laufenden Verwaltung.

Wesentliche Änderungen bedürfen selbstverständlich wieder der Zustimmung der StVV.