

Tischvorlage

I. Vorlage

- ☒ zur Beschlussfassung
☐ als Bericht

Gremium

Sitzungsteil

Datum

	bisherige Beratungsfolge	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis				
			einst.	mit Mehrheit		Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
				angen.	abgel.		
1							
2							
3							

Betreff

V + E Nr. 1 a Fachmarktzentrum auf dem ehemaligen PX-Gelände
1. Zustimmung zum Grundstücksverkauf durch die XXTRA Liegenschaften & Co KG
2. Vereinbarung zur Ergänzung / Änderung des Durchführungsvertrages

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom
20.06.2006

Anlagen

Vereinbarung

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen des Baureferates zustimmend zur Kenntnis.
Der Bauausschuss stimmt dem Grundstücksverkauf gem. §14 des Durchführungsvertrages an Property Trust Fuerth S.a.r.l. zu.
Das Baureferat wird ermächtigt, die Vereinbarung zwischen der Stadt Fürth und der Projekt Concept Immobilien Management GmbH abzuschließen.

Sachverhalt

Die XXTRA Liegenschaften & Co KG ist Vorhabenträger für die Durchführung des o.g. Vorhabens. Sie hat sich als Vertragspartner der Stadt im Durchführungsvertrag vom 07.12.1999 u. a. dazu verpflichtet, das Vorhaben selbst und bestimmte Erschließungsmaßnahmen im Vertragsgebiet durchzuführen. Das Fachmarktzentrum ist überwiegend realisiert, einzelne Flächen sind jedoch

noch unbebaut. Die vertraglich vereinbarten Erschließungsmaßnahmen in der Waldstraße sind bisher nur provisorisch (Markierung) ausgeführt. Die entgeltliche bauliche Herstellung ist seit langem strittig, die XXTRA bestreitet insbesondere die Erforderlichkeit der Neubaumaßnahmen im Straßenraum (Kausalität). Zur Absicherung der Forderungen der Stadt wurde seinerzeit eine Konzernbürgschaft der IVG (Mehrheitsgesellschafterin der XXTRA) gestellt.

Die XXTRA beabsichtigt darüber hinaus, die Liegenschaft des ehemaligen PX-Geländes (Fl.Nrn. 2005/04, 2005, 2005/9, 2005/11 und 2005/10) an eine Objektgesellschaft der AXA: Property Trust Fuerth S.a.r.l. mit Sitz in Luxemburg zu veräußern.

Zur Klärung und Erörterung der Verkaufsabsicht und der strittigen Punkte insbesondere zu den seit langem diskutierten Erschließungsfragen hat am 24.05.2006 unter Beteiligung der Ref. III und VI und Vertretern von BvA, TfA, SpA ein (neuerliches) Gespräch im Wirtschaftsreferat mit XXTRA Liegenschaften GmbH & Co KG, Projekt Concept GmbH sowie deren jeweiligen Rechtsvertretern stattgefunden.

1. Zustimmung zum Grundstücksverkauf

Ein Kaufvertrag mit der o.g. Objektgesellschaft der AXA ist bereits geschlossen. Nachdem ein Grundstücksverkauf nach den Regelungen des Durchführungsvertrages jedoch nur mit Zustimmung der Stadt Fürth und unter Weitergabe der im Durchführungsvertrag vereinbarten Pflichten erfolgen darf, wurde ein entsprechender Hinweis im Rahmen der Prüfung des Vorkaufrechts an das beauftragte Notariat weitergeleitet. Im o. g. Gespräch erläuterten die Vertreter der XXTRA ausführlich ihre Verkaufsabsicht.

So habe es die Erwerberin in den Verkaufsgesprächen ausdrücklich abgelehnt, Pflichten aus dem Durchführungsvertrag zu übernehmen. Sie habe Wert darauf gelegt, dass die Verpflichtungen auch künftig durch die XXTRA Liegenschaften GmbH & Co KG erfüllt werden und dies auch im Kaufvertrag entsprechend verankert. Gegenüber der Stadt Fürth würde die XXTRA daher auch weiterhin die Verpflichtung als Vorhabenträger im Sinne des V+E-Planes und des Durchführungsvertrages erfüllen und die Vertragserfüllungsbürgschaft der IVG bis zur Erfüllung des Durchführungsvertrages nicht zurückfordern.

Durch den Verkauf erwartet die XXTRA eine deutliche Beschleunigung der Vermarktung und der Bebauung des bisher unbebauten Eckgrundstücks Frommüllerstr. / Waldstr. (Fl.Nr. 2005/11), da der Erwerber nicht mehr den Bindungen unterliegen würde, denen die XXTRA aufgrund ihrer vertraglichen Vereinbarungen mit dem Generalunternehmer Projekt Concept GmbH und der Stadt Fürth ausgesetzt ist.

Um eine Zustimmung zum Grundstücksverkauf wird bis 30.06.2006 gebeten, da andernfalls ein Rücktrittsrecht des Käufers besteht.

Das Wirtschaftsreferat hält die erwartete Beschleunigung von Vermarktung und Nutzung für nachvollziehbar und realistisch und sieht darin einen deutlichen Vorteil für die Entwicklung des Fachmarktzentrums, der letztlich auch im Interesse der Stadt liegt.

2. Vereinbarung zur Änderung/Ergänzung des Durchführungsvertrages

Der Durchführungsvertrag zum V + E enthält eine Verpflichtung zum Ausbau eines Teilstücks der Waldstr. durch den Vorhabenträger XXTRA. Dieser Verpflichtung ist der Vorhabenträger bisher nicht nachgekommen, sondern hat lediglich durch provisorische Maßnahmen punktuelle Verbesserungen des Verkehrsablaufs herbeigeführt.

Die Fa. XXTRA bezweifelt, dass die Forderung nach alleinigem Ausbau dieses Straßenteilstückes durch den Vorhabenträger rechtlich gerechtfertigt ist, da ein Ausbau auch unabhängig vom Vorhaben erforderlich wäre und darüber hinaus durch jahrelange Duldung des provisorischen Zustands das Gelände als bereits erschlossen angesehen werden müsse.

Nachdem bereits in Vorgesprächen eine Alternativberechnung: Ausbau durch die Stadt, Abrechnung nach KAG und Übernahme des städt. Anteils durch XXTRA angeregt worden war, wurde auf dieser Grundlage ein möglicher Vergleich skizziert.

Nach Berechnungen des Bauverwaltungsamtes würden sich 407.000,- € Gesamtkosten für den Teilabschnitt (gem. Anlage 4 des Vertrages) ergeben, diese lösen einen städtischen Anteil nach KAG von 219.780,- € aus, der dann von XXTRA zu übernehmen wäre. Da über diesen Betrag Streit besteht, wurde im o. g. Gespräch als möglicher Vergleich eine Zahlung von 100.000,- € angeregt. Eine spätere Abrechnung nach KAG mit den jeweiligen Grundstückseigentümern bliebe davon unberührt.

RA Döbler hat nun im Auftrag der Fa. Projekt Concept den Entwurf einer entsprechenden Vereinbarung (Anlage) vorgelegt.

Aus Sicht der Verwaltung besteht aus folgenden Gründen Einverständnis mit dem Vergleichsvorschlag:

Ein dreieinhalbjähriger vorgerichtlicher Rechtsstreit mit Entwicklungsstillstand im PX-Gelände könnte beendet werden.

Ein zeitnaher Ausbau der Waldstraße durch die Stadt kann erfolgen und würde nicht durch mögliche Rechtsstreitigkeiten blockiert.

Eine gerichtliche Auseinandersetzung wäre auch für die Stadt aufgrund der vorgetragenen Argumente der Gegenseite nicht ohne finanzielles Risiko.

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgelasten	
☐ nein	☐ ja	☐ nein	☐ ja
Gesamtkosten €		€	
Veranschlagung im Haushalt			
☐ nein	☐ ja	bei Hst.	Budget-Nr.
		im	☐ Vwhh ☐ Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			
Zustimmung der Käm		Beteiligte Dienststellen:	
liegt vor:	☐ RA	☐ RpA	☐ weitere: ☐
Beteiligung der Pflegerin/des Pflegers erforderlich:		☐ ja	☐ nein
Falls ja: Pflegerin/Pfleger wurde beteiligt		☐ ja	☐ nein

II. POA/SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. BvA

Fürth, 21.06.2006

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter/in:
Herr Most

Tel.:
3310