

## Beschlussvorlage

zur Behandlung im **Verwaltungsausschuss**  
zur Behandlung im **Gemeinderat**

---

**Betreff:** Vorzeitige Ablösung der vorläufigen Entschädigung  
Erbbaurecht Neckarparkhaus; Bewilligung einer  
überplanmäßigen Ausgabe  
**Bezug:** 436/2017, 436a/2017, 97/2018

Anlagen: 0

---

### Beschlussantrag:

1. Einer vorzeitigen Ablösung der vorläufigen Entschädigungszahlung von 2.156.000,-- Euro für das Erbbaurecht am Neckarparkhaus zum 10.12.2019 wird zugestimmt.
2. Für die Finanzierung wird eine überplanmäßige Ausgabe in Höhe von 2.156.000,-- Euro auf HH-St 2.8800.9870.000-0101 „Investitionskostenzuschuss an private Unternehmen“ bewilligt, die Deckung erfolgt durch überplanmäßige Mehreinnahmen auf der HH-St. 2.8800.3400.000-0101 „Grundstückserlöse“ in gleicher Höhe.

Finanzielle Auswirkungen	HH-Stelle	2019	überplanmäßig	Gesamt
<b>Vermögenshaushalt</b>		<b>EUR</b>		
Investitionskostenzuschuss an private Unternehmen	2.8800.9870.000-0101	680.000	2.156.000	2.836.000
<i>Deckung durch:</i>				
Mehreinnahmen Grundstückserlöse	2.8800.3400.000-0101		-2.156.000	

**Ziel:**

Vorzeitige und vorläufige Ablöse des ausstehenden Entschädigungsbetrags für das im März 2018 abgelaufene Erbbaurecht am Neckarparkhaus und damit verbunden eine Zinsersparnis von 136.921,-- €.

**Begründung:**

1. Anlass / Problemstellung

Der Erbbaurechtsvertrag für das Neckarparkhaus ist zum 5.3.2018 ausgelaufen. Entsprechend den Regelungen des Vertrages ist bei Ablauf des Erbbaurechts eine Wertermittlung zu erstellen und der darin ermittelte Wert anteilig mit 80% in 5 Jahresraten an den ehemaligen Erbbaurechtsinhaber zu entschädigen. Zusätzlich ist vertragsgemäß eine Verzinsung der Entschädigungszahlung von 4% vorzunehmen.

Nachdem bislang mit dem ehemaligen Erbbauberechtigten noch keine Einigung über die endgültige Entschädigungshöhe erzielt werden konnte, strebt die Verwaltung eine vorzeitige Ablösung der vorläufigen und im mindesten zu entrichtenden Entschädigungszahlung auf Basis des vorliegenden Wertgutachtens an.

2. Sachstand

Nach Ablauf des Erbbaurechtsvertrags hat der bisherige Erbbauberechtigte – die Park Service Hüfner GmbH + Co. KG, Stuttgart (PSH) – bislang lediglich eine betriebswirtschaftliche Auswertung mit einer nach Ansicht der Stadt sehr überhöhten Ablöseforderung vorgelegt (vgl. Vorlage 436/2017). Ein hiernach im Auftrag der Stadt erstelltes Verkehrswertgutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen hatte einen Verkehrswert von 3,44 Mio. € und somit Ablöseswert von 2,752 Mio. € ergeben.

Entsprechend den Regelungen des Erbbaurechtsvertrags ist über die Höhe der Entschädigungszahlung Einvernehmen zu erzielen, was bislang jedoch noch nicht erfolgen konnte. Da die Entschädigungszahlung in 5 Jahresraten seit 1.1.2019 überwiesen werden muss, wurde mit der PSH Einvernehmen erzielt, die Jahresraten vorläufig auf Basis des städtischen Wertgutachtens zu bemessen, weshalb eine erste Rate in Höhe von 2,752 Mio. x 1/5 = 550.400,-- € zum 1.1.2019 überwiesen worden war. Leider konnte bislang noch keine Einigung erzielt und dem Gemeinderat zur abschließenden Entscheidung vorgelegt werden.

Da vertragsgemäß die Entschädigungszahlungen seit 1.1.2019 mit 4% zu verzinsen sind, schlägt die Verwaltung vor, die verbleibenden 4 Jahresraten bereits vorzeitig zum 10.12.2019 an die PSH zu bezahlen. Hierdurch könnten Zinszahlungen in Höhe von 136.921,-- € für die Stadt eingespart und auf Haushaltsanmeldungen für die Ratenzahlungen 2020 bis 2023 verzichtet werden.

Insgesamt wären damit

4 Jahresraten a 550.400,-- €	= 2.201.600,-- €
<u>zuzügl. Verzinsung 4% seit 1.1.2019</u>	<u>= 83.239,-- €</u>
insgesamt	= 2.248.839,-- €

an die PSH zu entrichten.

Zur Finanzierung ist eine überplanmäßige Ausgabe auf HH-St. 2.8800.9870.000 „Investitionskostenzuschuss an private Unternehmen“ über 2.156.000,-- € zu beschließen, die durch überplanmäßige Einnahmen auf HH-St. 2.8800.3400.000-0101 „Grundstückserlöse“ gedeckt werden können. Diese überplanmäßigen Einnahmen wurden durch den Anfang 2019 vorgenommenen Verkauf des Neckarparkhauses erzielt.

Eine endgültige Ablösung der Entschädigung für das abgelaufene Erbbaurecht kann dann nach einer abschließenden Einigung mit PSH über die Höhe des Verkehrswerts vorgenommen werden.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, die vorzeitige Ablösung der gesamten vorläufigen Entschädigungszahlung zum 10.12.2019 wie dargestellt vorzunehmen.

4. Lösungsvarianten

Bezahlung der einzelnen Entschädigungsraten entsprechend der vertraglichen Verpflichtungen jeweils zum 1. Januar der Jahre 2020 bis 2023. In diesem Fall fällt eine zusätzliche Verzinsung in Höhe von 136.921,-- € an.

5. Finanzielle Auswirkungen

Zur Finanzierung erfolgt durch Mehreinnahmen bei den Grundstückserlösen.