

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: Einleitung Schiedsverfahren zum Neckarparkhaus

Bezug: 436/2017, 436a/2017 und 368/2019

Anlagen:

Beschlussantrag:

Der Einleitung des Schiedsverfahrens zur Ermittlung des Verkehrswerts bzw. des Entschädigungswerts für das Erbbaurecht des Neckarparkhauses wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen: Ergebnishaushalt		lfd. Nr.	Ertrags- und Aufwandsarten	HH-Plan 2021
DEZ02	Dezernat 00 EBM Cord Soehlke			
THH_7	Planen, Entwickeln, Liegenschaften			EUR
FB7	Planen, Entwickeln, Liegenschaften			
1133-7	Grundstücksmanagement	14	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	-86.260
			<i>davon für diese Vorlage</i>	<i>200.000</i>

Die Kosten des Schiedsverfahrens können derzeit nur schlecht eingeschätzt werden. Es wird davon ausgegangen, dass über den Zeitraum des Schiedsverfahrens mit Kosten für die Stadt in Höhe von bis zu 200.000 Euro zu rechnen ist. Mittel für ein Schiedsverfahren waren im HH 2021 nicht veranschlagt. Für den HH-Plan 2022 sind entsprechende Anmeldungen vorzunehmen. Für 2021 erfolgt eine Deckung über das Budget im Fachbereich Planen, Entwickeln Liegenschaften.

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 einvernehmliche Wertermittlung zu erstellen und der darin ermittelte Verkehrswert anteilig mit 80% an den ehemaligen Erbbaurechtsinhaber zu entschädigen. Zusätzlich ist eine jährliche Verzinsung der Entschädigungszahlung in Höhe von 4 % vertraglich vereinbart. Sofern Nachzahlungen zu bisher getätigten Entschädigungsleistungen anfallen, sind auch diese zu verzinsen. Der Erbbaurechtsvertrag enthält als Anlage einen Schiedsvertrag, der das Schiedsverfahren und die Beteiligten regelt.

Nachdem bislang trotz umfassender Verhandlungen kein Einvernehmen über einen Verkehrswert erzielt werden konnte, muss nunmehr das vertraglich vorgesehene Schiedsverfahren eingeleitet werden.

2. Sachstand

Nach Ablauf des Erbbaurechtsvertrags hatte der bisherige Erbbauberechtigte – die Park Service Hüfner GmbH + Co. KG, Stuttgart (PSH) - eine betriebswirtschaftliche Auswertung mit einer nach Ansicht der Stadt sehr überhöhten Ablöseforderung vorgelegt. Ein hiernach im Auftrag der Stadt erstelltes Verkehrswertgutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen hatte einen Verkehrswert von 3,44 Mio. € und somit 80%igen Ablöswert von 2,752 Mio. € ergeben.

Da vertraglich ein Einvernehmen über die Höhe des Entschädigungswerts zwischen der Stadt und der PSH erforderlich ist und dieses kurzfristig nicht zu erreichen war, hat die Stadt Ende 2019 eine vorläufige Ablösung der Entschädigungszahlung vorgenommen (vgl. Vorlage 368/2019). Hierzu wurde der in dem Wertgutachten ermittelte Entschädigungsbetrag von insgesamt 2,752 Mio. € an die PSH überwiesen, u.a. um Zinszahlungen zu vermeiden bzw. zu reduzieren. Um eine abschließende Einigung zu erreichen und ein im Vertrag für den Streitfall vorgesehenes aufwändiges Schiedsverfahren zunächst zu vermeiden, wurden in den vergangenen 1 ½ Jahren weitere Vergleichsverhandlungen geführt. Dabei wurden auch die betriebswirtschaftlichen Daten der PSH und der Stadtwerke im Hinblick auf das Neckarparkhaus transparent offengelegt, um einen Gesamtertrag des Objekts auf Basis einer fiktiven Gesamtlebensdauer zu ermitteln und damit eine Grundlage für einen Kompromiss zu suchen.

Dies hat jedoch zu keinem tragfähigen Kompromiss geführt, da in grundlegenden Punkten der Wertermittlung kein Einvernehmen zu erzielen war.

3. Vorschlag der Verwaltung

Nachdem die bisherigen Verhandlungen mit der PSH trotz intensiver Bemühungen zu keinem tragbaren Kompromiss geführt haben, wird in einer Weiterführung von Vergleichsverhandlungen keine Alternative gesehen.

Es wird daher vorgeschlagen, das Schiedsverfahren entsprechend den Regelungen des im Erbbaurechtsvertrag enthaltenen Schiedsvertrags einzuleiten. Hierin wird für den Streitfall die Einsetzung eines dreiköpfigen Schiedsrichtergremiums vorgesehen. In dieses Gremium können beide Parteien je einen Schiedsrichter berufen, die ihrerseits den weiteren Oberschiedsrichter berufen bzw. von der IHK berufen lassen. Am Ende dieses geregelten Verfahrens wird ein abschließender Schiedsspruch vom Schiedsgericht getroffen. Dieser ist grundsätzlich nicht gerichtlich anfechtbar, sondern mündet in einen vollstreckbaren Titel.

4. Lösungsvarianten

keine

5. Klimarelevanz

keine