



BS-Beschluss öffentlich
B432-16/16

öffentlich: Ja
Drucksachen-Nr.: 06/801.1
Erfassungsdatum: 07.10.2016

Beschlussdatum:
10.11.2016

Einbringer:
Dez. I, Beteiligungsmanagement

Beratungsgegenstand:
Gesellschafterentscheidung zum Bauvorhaben der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald (WVG) - A11-Hansehof

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	27.09.2016					
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen	17.10.2016	6.10	Im öffentlichen Teil behandelt Variantenabstimmung Alternative 3	8	0	5
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung	18.10.2016	7.1.2	Variantenabstimmung			
			Alternative 1	0	12	3
			Alternative 2	3	10	2
			Alternative 3	10	3	2
Hauptausschuss	01.11.2016	5.1	auf TO der BS gesetzt	11	0	1
Bürgerschaft	10.11.2016	7.3	Alternative 3	21	16	0

Birgit Socher
Präsidentin

Beschlusskontrolle:	Termin:

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen?		Haushaltsjahr
Ergebnishaushalt	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nein: <input type="checkbox"/>	2017 ff.
Finanzhaushalt	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nein: <input type="checkbox"/>	2017 ff.

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (UHGW) beschließt als Gesellschafter der WVG hinsichtlich des Bauvorhabens des Unternehmens im Bereich A11-Hansehof eine der nachstehenden Alternativen:

1. die Rückabwicklung des Kaufvertrages mit der UHGW zu den im Kaufvertrag vereinbarten Konditionen.

2. die Veräußerung des Grundstückes durch die WVG, optional oder zeitlich nacheinander
 - a) als Projektgrundstück an einen Investor (einschließlich Planungsleistungen für den Planungsstand mit Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens)
 - b) als Grundstück.

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald verzichtet in diesem Fall auf das, ihr vertraglich eingeräumte, Wiederkaufsrecht wegen Nichteinhaltung der Bauverpflichtung.

3. die weitere Realisierung des Projektes durch die WVG in drei Bauabschnitten bis 2020.

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, diese Entscheidung in der Gesellschafterversammlung der WVG umzusetzen.

Sachdarstellung/ Begründung

Ausgangslage:

Nach Beschluss der Bürgerschaft im Mai 2013 erwarb die WVG ohne Ausschreibung das unbebaute Grundstück im A11 Quartier zur Wohnbebauung. Der am 24.09.2013 geschlossene Kaufvertrag enthält eine Verpflichtung, mit der Bebauung bis zum 24.09.2015 zu beginnen und diese bis zum 24.09.2018 abzuschließen. Die WVG verpflichtete sich auch, für jede zu errichtende Wohnung mindestens einen Stellplatz sowie weitere 40 Stellplätze für die Mieter der umliegenden Bestandsgebäude zu errichten.

Der Baubeginn hat sich bisher aufgrund folgender Sachverhalte verzögert:

- umfangreiche und langwierige bodenarchäologische Untersuchungen und Dokumentationen mit den erforderlichen Leistungen für das Herrichten des Grundstückes (incl. Umverlegung einer Regenwasserleitung),
- nachträgliche, mehrfache Änderungen des Bebauungskonzeptes einschließlich umfangreicher Architektenleistungen
 - bedingt durch weniger bebaubarer Fläche (-190 m²) nach Vermessung.
 - im Rahmen der Entscheidungen zur Bauvoranfrage und der Herstellung zum gemeindlichen Einvernehmen mussten Anpassungen hinsichtlich Geschosshöhe und Gestaltung vorgenommen werden (Beschlüsse des HA-53/15 vom 06.07.2015 und HA-123/16 vom 09.05.2016).

Der Bauantrag wurde 2015 gestellt, eine Baugenehmigung liegt derzeit noch nicht vor.

Der derzeitige Planungsstand sieht eine Bebauung mit insgesamt 96 Wohnungen in 10 Häusern und einem Garagengeschoss mit 105 PKW-Einstellplätzen vor. Die Verpflichtung, zusätzliche Stellplätze zu schaffen, kann nicht im vollen Umfang umgesetzt werden.

Wirtschaftlichkeit des Vorhabens

Für das Grundstück (KG 100) wurden 698 TEUR entrichtet. Dazu kommen weitere bauvorbereitende Kosten. Entsprechend der Kostenberechnung des Architekten vom Mai 2016 wird für die Umsetzung des Bauvorhabens (KG 100-700) ein Gesamtkostenvolumen von 25.162 TEUR ausgewiesen.

Die dem Aufsichtsrat auf Grund dieses Planungsstandes und der bisherigen Kostenentwicklung vorgelegte Investitionsrechnung zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit weist folgende Eckwerte aus:

- Baukosten für Gebäude/Außenanlagen von 3.382 EUR/m²
- **anfängliche**, durchschnittliche Kaltmiete von 10,00 EUR/m² und 60,00 EUR/Monat für einen Stellplatz in der Tiefgarage
- eine Fremdkapitalaufnahme von 18 Mio. EUR

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung unter diesen Prämissen ergibt einen negativen Kapitalwert und die Notwendigkeit **einer außerplanmäßigen Abschreibung in Höhe von 4.618 TEUR** und damit Belastung des Eigenkapitals der WVG bei Umsetzung des Vorhabens.

Eine wirtschaftliche Umsetzung würde sich bei einer anfänglichen, durchschnittlichen Kaltmiete von 12,00 EUR/m² mit Steigerung um 45,7% innerhalb von 20 Jahren auf 17,48 EUR/m² ergeben. Diese Kaltmiete wird realistisch am Markt als nicht erzielbar eingeschätzt.

Entscheidungsbedarf und Betrachtung der Alternativen

Wegen der negativen Rentabilität und gravierenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Ergebnisse und damit das Eigenkapital der WVG bzw. Auswirkungen auf die Stadt und den städtischen Haushalt wird eine Entscheidung der Bürgerschaft als notwendig erachtet.

Der derzeitige Rechnungsstand (ab KG 200) für Gebäude, Außenanlagen (incl. Bodenarchäologie, Herrichten und Erschließen) beträgt 2.506 TEUR; in dieser Höhe sind bereits liquide Mittel der WVG abgeflossen (Stand 05.10.2016). Weitere Rechnungseingänge in Höhe von 706 TEUR aus gestoppten Planungsverträgen werden für die Monate Oktober/November 2016 erwartet. Deshalb ist davon auszugehen, dass sich der Gesamtumfang für die Baumaßnahme inkl. Grundstück bis zum Planungsstopp auf 3.910 TEUR beläuft.

Alle Alternativen haben in unterschiedlicher Höhe negative Auswirkungen auf das Ergebnis der WVG und gegebenenfalls den Haushalt der Stadt.

Alternative 1 Rückabwicklung des Kaufvertrages mit der Stadt

Die UHGW hat ein vertragliches Wiederkaufsrecht wegen Nichteinhaltung der Bauverpflichtung und ein vertragliches Vorverkaufsrecht. Sie wäre zur Erstattung des Kaufpreises in Höhe von 644 TEUR für das Grundstück verpflichtet. Die Nebenkosten in Höhe von 54 TEUR hätte die WVG zu tragen.

Bei der WVG entstünde durch außerordentliche Abschreibungen im Jahr des Rückkaufs (2016 oder 2017) ein Verlust im Erfolgsplan von mindestens 3.266 TEUR, der sich ergebnismindernd auswirken würde.

Eine Ausschüttung von Gewinnabführung aus dem Ergebnis der WVG an die UHGW in der geplanten Höhe von 4 Mio. EUR wäre im Folgejahr nur möglich unter Änderung der derzeitigen Thesaurierungsquote oder einmaliger Berücksichtigung von Gewinnrücklagen.

Die Rückabwicklung birgt für die UHGW ebenfalls Risiken. Die UHGW hat in 2014 von ihrem Recht Gebrauch gemacht, den anteilig anzurechnenden Verkaufserlös in Höhe von 591.422,92 Euro als Komplementäranteil für den Abruf von Finanzhilfen (Bundes- und Landesmittel) anzusetzen.

Bei einer Rückabwicklung ist dieser Betrag unverzüglich dem Städtebaulichen Sondervermögen (SSV) „Innenstadt und Fleischervorstadt“ zu erstatten. Gemäß den Städtebauförderrichtlinien M-V ist durch diesen, dann nicht zweckgerechten, Einsatz von Städtebaufördermitteln ein Vorteilsausgleich entstanden, der ebenfalls dem SSV zuzuführen ist. Im aktuellen Haushalt 2016 noch sowie in den derzeitigen Haushaltsansätzen 2017/2018 des Kernhaushaltes finden weder die Rückzahlung von 591.422,92 Euro noch der Vorteilsausgleich Berücksichtigung.

Die Rückzahlung des Kaufpreises in Höhe von 644.201,80 Euro ist ebenfalls nicht im Haushaltsansatz 2017/2018 des SSV „Innenstadt und Fleischervorstadt“ berücksichtigt.

Die Risiken für die WVG und die Stadt sind in der Höhe abschätzbar.

Alternative 2 a) Veräußerung als Projektgrundstück an einen Investor
(einschließlich Planungsleistungen für den Planungsstand
mit Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens und gegebenenfalls
Baugenehmigung)

Der Käufer übernimmt im günstigsten Fall neben dem Grundstückspreis sämtliche Aufwendungen einschließlich Bodenarchäologie und Planungsleistungen (3.910 TEUR inkl. Grundstück). Die bisherigen Investitionskosten würden der WVG dann auch finanziell, zumindest teilweise, zufließen.

Diese Variante würde für die WVG, in Abhängigkeit der Höhe von übernommenen Kosten, keine oder weniger wirtschaftliche Auswirkungen als die anderen Alternativen haben.

Allerdings ist es möglich, dass es keinen Interessenten für das geplante Vorhaben gibt. Der Vorteil eines Dritten könnte darin liegen, dass eine Baugenehmigung vorliegt, er nicht an öffentliches Vergaberecht gebunden ist und dadurch möglicherweise die Baukosten geringer wären.

Diese Alternative könnte man, zeitlich begrenzt, vor 2b) durchführen.

Das Grundstück würde zum aktuellen Bodenrichtwert ausgeschrieben werden, anzustreben ist die Übernahme von Projektkosten von mindestens 50 %. Das Ergebnis sollte bis 30.04.2017 vorliegen. In Höhe des nicht erzielten Anteils am Projekt entstünden außerordentliche Abschreibungen bei der WVG.

Alternative 2 b) als Grundstück

Der Käufer übernimmt nur die Kosten für Grund und Boden (aktueller Bodenrichtwert). Bei der WVG entstünde durch außerordentliche Abschreibungen im Jahr des Verkaufs (2017) ebenfalls ein Verlust im Erfolgsplan von mindestens 3.266 TEUR, der sich ergebnismindernd auswirkt.

Eine Ausschüttung von Gewinnabführung aus dem Ergebnis der WVG an die UHGW in der geplanten Höhe von 4 Mio. EUR wäre im Folgejahr (2018) nur möglich unter Änderung der derzeitigen Thesaurierungsquote oder einmaliger Berücksichtigung von Gewinnrücklagen.

Grundsätzlich kann die WVG das Grundstück (Grund und Boden) nur zum aktuellen Neuordnungswert gemäß § 144, 145 BauGB veräußern. Ein Spekulationsgeschäft ist nicht zulässig.

Die Risiken für die WVG und die Stadt sind in der Höhe abschätzbar.

Alternative 3 Umsetzung des Projektes durch WVG in drei Jahren (2017 bis 2019)

Die Umsetzung des Vorhabens zieht nach den derzeitigen Kostenberechnungen eine außerplanmäßige Abschreibung und damit eine Verminderung des Eigenkapitals in Höhe von insgesamt 4.618 TEUR nach sich.

Um die Belastung der Erfolgsrechnung nicht in einem Jahr wirksam werden zu lassen, soll das Bauvorhaben in drei Jahren fertiggestellt werden. In den Jahren 2017, 2018 und 2019 würden außerordentliche Abschreibungen von jeweils 1.540 TEUR das Ergebnis der WVG in diesen drei Jahren mindern und die Ausschüttung von Gewinnen an die UHGW aus dem Ergebnis wäre für die drei Folgejahre (2018 bis 2020) in der geplanten Höhe ebenfalls nur möglich unter Änderung der derzeitigen Thesaurierungsquote oder Berücksichtigung von Gewinnrücklagen und dem Vorhandensein der liquiden Mittel.

Die Risiken für die WVG und die Stadt sind bei dieser Alternative in der Höhe u.a. wegen des Risikos steigender Baukosten **nicht** vollständig abschätzbar.

Der Aufsichtsrat hat auf seiner Sitzung am 15. Juli 2016 mehrheitlich die Variante 3 empfohlen.