

<b>Stadt Braunschweig</b>		TOP
Der Oberbürgermeister	Drucksache	Datum
FB Finanzen 20.21-300-70/08/3	12561/09	11. Mai 09

## Vorlage

Beratungs- folge	Sitzung	Beschluss							
		Tag	Ö	N	ange- nom- men	abge- lehnt	geän- dert	pas- siert	
Finanz- und Personalausschuss		20. Mai 09	X						
Verwaltungsausschuss		20. Mai 09		X					
<b>Rat</b>		20. Mai 09	X						
Beteiligte Fachbereiche / Referate / Abteilungen	Beteiligung des Referates 0140	Anhörungsrecht des Stadtbezirksrats	Vorlage erfolgt aufgrund Vorschlag/Anreg.d.StBzR						

		Ja	X	Nein		Ja	X	Nein		Ja	X	Nein
Braunschweig Zukunft GmbH												

Überschrift, Beschlussvorschlag

### **Verkauf des Grundstücks Nîmes-Straße 2 Verlängerung des Rücktrittsrechtes**

„Das Rücktrittsrecht vom Grundstückskaufvertrag über das Grundstück Nîmes-Straße 2 für die Kanada Bau GmbH & Co. Beteiligungs- und Immobilien KG für den Fall, dass kein Kaufvertrag mit einem Endinvestor zustande kommt, wird bis zum 31. Dezember 2009 verlängert.“

Begründung:

Mit Ratsbeschluss vom 20. November 2008, Drucksache Nr. 12223/08, wurde dem Verkauf des städtischen Grundstücks Nîmes-Straße 2 an die Kanada Bau GmbH & Co. Beteiligungs- und Immobilien KG zu den dort genannten Konditionen zugestimmt. U. a. wurde dargestellt, dass Kanada Bau im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit regelmäßig als Projektentwickler auftritt, der Projekte nach Abschluss der Baumaßnahme an Endinvestoren weiterveräußert. Für die Realisierung des Projektes sind daher eine Bauzwischenfinanzierung und eine Finanzierung des Kaufpreises durch einen Endinvestor erforderlich.

Die Gespräche mit dem bereits seinerzeit sehr interessierten Investor waren weit gediehen und der Projektverlauf für November 2008 – unter der Voraussetzung einer langfristigen Finanzierungszusage für den Investor – avisiert. Die durch die Finanzkrise ausgelösten Turbulenzen an den Geld- und Kapitalmärkten führten zu spürbaren Anhebungen der Refinanzierungskosten für Kreditnehmer mit der Folge, dass Kanada Bau zum Zeitpunkt des Ratsbeschlusses keine verbindliche Zusage des Endinvestors einholen konnte. Aus diesem Grund wurde Kanada Bau auf deren Wunsch ein Rücktrittsrecht eingeräumt für den Fall, dass bis zum 1. Juni 2009 kein Kaufvertrag mit einem Endinvestor zustande kommt.

Wie Kanada Bau mitteilt, liegt eine schriftliche Bestätigung des Endinvestors vor, dass dieser nach wie vor bereit ist, das Projekt zu den vereinbarten Konditionen zu erwerben. Darüber hinaus lägen Gutachten externer Gutachter vor, die das Projekt eingehend im Hinblick auf Standort, Wirtschaftlichkeit und Kalkulation der Kostenansätze überprüft haben und bestätigen, dass die angesetzten Parameter wirtschaftlich sind und eine tragfähige Basis für die Realisierung des Projektes besteht.

Zurzeit finden Finanzierungsgespräche mit der Deutschen Hypothekenbank statt, die der Stadt gegenüber mit Schreiben vom 4. Mai 2009 bestätigt hat, dass ihr der maßgebliche Eigentümer des Investors bekannt sei, dieser als sehr vermögend sowie professionell gelte und aufgrund bisheriger Investitionen nicht nur in der Hotellerie sondern auch in den Bereichen Office und Retail über entsprechendes Know-how und einen guten Ruf auf deutscher und internationaler Ebene verfüge. Vor dem Hintergrund der besonderen regionalen Bedeutung des Projektes hat sich zwischenzeitlich auch die Braunschweigische Landessparkasse sehr konkret in die Finanzierungsgespräche eingebunden. Nach dem jetzigen Prüfungs- und Kenntnisstand bewertet auch diese Bank das Gesamtvorhaben positiv und sieht eine realistische Umsetzungschance.

Ein rentables Investment wird hauptsächlich durch die bereitzustellenden langfristigen Finanzierungsmittel sicherzustellen sein. Eine abschließende Prüfung des Finanzierungsantrages ist vor dem Hintergrund der komplexen Struktur des Vorhabens und den durch die Finanzkrise besonderen Rahmenbedingungen nicht bis zum 1. Juni 2009 möglich. Gleichzeitig findet bedingt durch die Finanzmarktkrise zurzeit ein Gesellschafterwechsel beim Endinvestor statt. Erst nach diesem Wechsel ist der Endinvestor bereit, neue rechtsverbindliche Geschäfte abzuschließen. Nach Einschätzung der Beteiligten kann dementsprechend der Vertragsabschluss nicht bis zum 1. Juni 2009 erfolgen.

Mit Schreiben vom 12. Mai 2009 ist Kanada Bau an die Stadt mit dem Wunsch herangetreten, das Rücktrittsrecht aus den vorstehend näher dargestellten Gründen bis zum 31. Dezember 2009 zu verlängern. Die Braunschweigische Landessparkasse und die Deutsche Hypothekenbank haben erklärt, sie hielten eine Verlängerung des Rücktrittsrechtes bis zum Jahresende für hilfreich, um die Finanzierbarkeit des Projektes zu ermöglichen.

Um die Realisierung des Vorhabens zu ermöglichen empfiehlt die Verwaltung, dem vorliegenden Antrag auf Fristverlängerung aus den vorstehend genannten Gründen bis zum 31. Dezember 2009 zuzustimmen.

I. V.

gez.  
Lehmann