

28. MAI 2021



Die Stadtverordnetenversammlung

Tagesordnung IV Punkt 8 der öffentlichen Sitzung am 20. Mai 2021

Vorlagen-Nr. 21-V-23-0222

Heimfallrechte an drei Erbbaurechten und Rückübertragungsrecht eines Grundstücks

Beschluss Nr. 0210

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass

- gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0150 vom 11.03.2021 (vgl. Anlage 1 zu dieser Sitzungsvorlage)
 - eine auf Insolvenzrecht spezialisierte Kanzlei mit der Wahrung der städtischen Interessen beauftragt werden soll und diesem folgend BGP Blersch Goetsch Partner Rechtsanwälte mbB, Sachbearbeiter dort Rechtsanwalt Dr. Jürgen Blersch, durch Dezernat II/30 hiermit beauftragt wurde,
 - Dezernat IV/23 beauftragt hat, mit der AWO über einen Erwerb dieser Immobilien zu verhandeln,
 - der Magistrat ermächtigt wurde, einen Erwerb der Immobilien und Erbbaurechte - auf der Grundlage einer zu erstellenden wirtschaftlichen Plausibilisierung und rechtlichen Prüfung (unter Berücksichtigung der den Entscheidungsträgern gegenüber der Landeshauptstadt Wiesbaden obliegenden Vermögensbetreuungspflicht) - bis zu einem Preis von maximal 18 Millionen Euro durch die Landeshauptstadt Wiesbaden oder eine städtische Gesellschaft - zu entscheiden.
 - der Magistrat darüber hinaus ermächtigt wurde, im Falle des Erwerbs durch eine städtische Gesellschaft, eine Gesellschafterweisung zum Erwerb auszuüben.

und in die Prüfung eine (Teil-)Ausübung der bestehenden Heimfallrechte mit einzubeziehen,

- mit Beschluss des Magistrats Nr. 0317 vom 20.04.2021 (vgl. Anlage 2 zu dieser Sitzungsvorlage)
 - die Entscheidung über die Ausübung der Heimfallrechte zurückgestellt wurde, verbunden mit dem Auftrag, mit der eigenverwaltenden Insolvenzschuldnerin hinsichtlich einer Übernahme aller Immobilien durch die Stadt selbst oder eine ihrer Gesellschaften unter Einbeziehung eines möglichen einvernehmlichen Heimfalls bei den Erbbaurechten zu verhandeln, sowie

- diese Verhandlungen mit der eigenverwaltenden Insolvenzschuldnerin unter Federführung des bereits beauftragten Rechtsanwaltes Dr. Blersch hinsichtlich einer Übernahme aller Immobilien durch die Stadt selbst oder eine ihrer Gesellschaften sowie zur Geltendmachung aller Forderungen und Rechte der LHW umgehend aufzunehmen,
 - diese Verhandlungen zwischenzeitlich stattgefunden haben und (vorbehaltlich der Zustimmung im Rahmen des Insolvenzplanes) zu einem seitens der eigenverwaltenden Insolvenzschuldnerin akzeptierten Lösungsvorschlag geführt haben, der
 - ein Zusammenführen aller Immobilien (mit Ausnahme der kleinen Wohngebäudes in Dotzheim) innerhalb des „Konzerns LHW“ sowie
 - eine unterbrechungsfreie Fortsetzung des Betriebsgrundsätzlich ermöglichen könnte,
 - sich damit für das Gesamtpaket (ohne das kleine 2 Familienwohnhaus in Dotzheim und die bereits gesondert verhandelte Altenwohnanlage Meißner Straße) ein Gesamtpreis von rechnerisch ca. 14,75 Mio. € ergibt, wovon
 - ca. 4,65 Mio. € auf den Direkterwerb durch die SEG und
 - ca. 10 Mio. € auf die mit Erbbaurechten und das mit dem Rückübertragungsrecht belasteten Liegenschaften entfallen, und hiervon wiederum
 - ca. 3,91 Mio. € auf die Kitas und
 - ca. 6,19 Mio. € auf das Pflegeheim im Rahmen der Schuldübernahme,
 - die in dieser Sitzungsvorlage nachfolgend dargelegten und zur Entscheidung gestellten Beschlusspunkte dieses Verhandlungsergebnis wiedergeben,
 - gegenüber der AWO zugesagt wurde, aufgrund der prekären Lage eine schnellstmögliche Entscheidung seitens der Landeshauptstadt Wiesbaden herbeizuführen.
2. Die rechtliche Bewertung des Verhandlungsergebnisses und der zu leistenden Zahlungen (unter Berücksichtigung der den Entscheidungsträgern gegenüber der Landeshauptstadt Wiesbaden obliegenden Vermögensbetreuungspflicht) durch BGP Blersch Goetsch Partner Rechtsanwälte mbB, Herrn Rechtsanwalt Dr. Blersch (vgl. Anlage 5 dieser Sitzungsvorlage) wird zur Kenntnis genommen.
3. Hinsichtlich der Immobilien des vom Insolvenzverfahren tangierten Immobilienpaketes und deren damit möglicher Zukunft wird zur Kenntnis genommen, dass
- die GWW zwischenzeitlich bereits mit der AWO einen notariellen Kaufvertrag über die Liegenschaft der Altenwohnanlage Meißner Str. 13 abschließen konnte
 - das kleine 2 Familienwohnhaus in Dotzheim im Eigentum der AWO verbleiben soll und kein Bestandteil des Immobilienpakets darstellt,
 - die im Eigentum der AWO stehende Kita Grit Wölfert, Belzbachweg 4, Wiesbaden Dotzheim, unmittelbar in direkten Verhandlungen von der SEG erworben wird,
 - das Erbbaurecht mit der auf dem Grundstück der Landeshauptstadt Mainz stehenden Kita Marie Juchacz, Marie-Juchacz-Str. 48, Mainz Kastel, ebenfalls unmittelbar in direkten Verhandlungen von der SEG erworben wird und auch beabsichtigt ist, das Grundstück im

Rahmen eines gesonderten Erwerbs von der Landeshauptstadt Mainz zu kaufen,

- das Erbbaurecht über das Pflegezentrum Robert Krekel im Wege des Heimfalls gegen Schuldübernahme an die SEG übertragen werden soll, bei diesem Erbbaurecht eine fiktive Entschädigung in Höhe von 2/3 des Marktwertes in Höhe von 5,33 Mio. € vereinbart wurde und die Differenz zur Schuldübernahme (ca. 857 T€) ein Bereicherungsanspruch als Insolvenzforderung im Wege einer Forderungsanmeldung im Insolvenzverfahren geltend gemacht wird,
 - das Erbbaurecht über die Kita Gerd-Panek im Wege des Heimfalls gegen Entschädigung an die SEG übertragen werden soll,
 - das mit der Rückauffassungsvormerkung belastete Teilgrundstück der Kita Philipp-Holl in das Eigentum der LHW überführt und in der Folge das bestehende Erbbaurecht über die Kita Philipp-Holl um diesen Grundstücksteil erweitert werden soll,
 - das Erbbaurecht über die Kita Philipp-Holl Wege des Heimfalls gegen Entschädigung gemeinsam mit dem bzw. erweitert um das bislang im Eigentum der AWO stehenden und in das Erbbaurecht einzubeziehende Teilgrundstück an die SEG übertragen werden soll
4. Dezernat IV/23 wird entsprechend der für die Umsetzung bestehenden Mandatierung von BGP Blersch Goetsch Partner Rechtsanwälte mbB, Herrn Rechtsanwalt Dr. Blersch, BGP, beauftragt,
- 4.1. den Heimfall für das bestehende Erbbaurecht
Gemarkung Wiesbaden, Flur 76, Flurstück 10/25 (Pflegezentrum Robert Krekel)
gegen Schuldübernahme der bestehenden Belastung (Valuta ca. 6,187 Mio. €) zu Gunsten der SEG auszuüben, die zu gleichen Konditionen in den bestehenden Erbbaurechtsvertrag mit der LHW eintritt und die Darlehnsverpflichtungen gegenüber der Frankfurter Sparkasse übernimmt.
Ob die Darlehnsverpflichtungen zu den bestehenden Konditionen übernommen oder gegen Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung (ca. 1.268.643,00 €) abgelöst werden liegt im wirtschaftlichen Ermessen der SEG.
- Die den fiktiven Entschädigungsbetrag in Höhe von 2/3 des „Marktwertes“ von 8 Mio. € gem. Gutachten (somit 5,33 Mio. €) übersteigende Differenz zur Schuldübernahme wird als Insolvenzforderung aus ungerechtfertigter Bereicherung der Insolvenzschuldnerin mit einer entsprechenden Forderungsanmeldung im Insolvenzverfahren geltend gemacht.
- 4.2. den Heimfall für das bestehende Erbbaurecht
Gemarkung Wiesbaden, Flur 2, Flurstück 6/18 (Kita Gerd Panek)
gegen Zahlung einer Entschädigung orientiert am Ertragswert der Aufbauten (gem. Gutachten 2,2 Mio. €) in der vertraglich geregelten Höhe von 2/3, somit 1,46 Mio. € zu Gunsten der SEG auszuüben, die zu gleichen Konditionen in den bestehenden Erbbaurechtsvertrag mit der LHW eintritt.
- 4.3. den Heimfall für das bestehende Erbbaurecht
Gemarkung Wiesbaden, Flur 72, Flurstück 407/46 (Kita Philipp Holl - Gustav-Adolf-Str. 18)
gegen Zahlung einer vertraglich geschuldeten Entschädigung
gemeinsam mit dem Erwerb des mit der Rückauffassungsvormerkung zu Gunsten der Stadtgemeinde Wiesbaden belasteten und derzeit im Eigentum der AWO stehenden Teilgrundstücks
Gemarkung Wiesbaden, Flur 72, Flurstück 406/46 (Kita Philipp Holl - Gabelsberger Str. 3)
gegen Zahlung von 2,45 Mio. € auszuüben bzw. zu vereinbaren.

Das bestehende Erbbaurecht ist

- auf das ins Eigentum der LHW übernommene vorgenannte Grundstück zu erweitern;
- der derzeitige Erbbauzins (aktuell 18.086,16 € p.a.) ist entsprechend der vergrößerten Grundstücksfläche (bislang 1.437 m² / hinzu kommen 640 m²) anzupassen, somit um 8.055,07 € auf 26.141,23 € p.a. und
- als Gesamterbbaurecht gegen Übernahme der geleisteten Zahlungen im Übrigen unverändert an die SEG als neue Erbbaurechtsnehmerin zu übertragen.

Unter Beachtung der vorstehenden Festlegungen kann bei der Vertragsgestaltung und Wahl des genauen Übertragungsweges zu Gunsten einer wirtschaftlicheren Variante abgewichen werden.

4.4. Soweit erforderlich erfolgt eine (Vor)Finanzierung aus dem Grundstücksfonds (vgl. Beschluss des Magistrats Nr. 0317 vom 20.04.2021 - Anlage 2 zu dieser Sitzungsvorlage)

5. Es wird zur Kenntnis genommen, dass

- der AWO Kreisverband Wiesbaden e.V. insgesamt neun Kindertagesstätten betreibt und mit seinen derzeit 682 Plätzen einen ebenso wesentlichen wie fachlich überzeugenden Beitrag zur gesetzlichen Verpflichtung der LHW auf Gewährleistung des Rechtsanspruchs auf Kinderbetreuung leistet,
- bislang die Mietkosten Bestandteil der Leistungsverträge mit der AWO waren. Im Rahmen des angestrebten Gesamtkonzeptes mietet nun Dezernat VI/51 die für den Kita-Betrieb notwendigen Liegenschaften von der SEG an und stellt diese im Rahmen der neu auszuhandelnden Leistungsverträge dem Betreiber AWO zur Verfügung.
- der Betrieb der Einrichtungen durch die AWO wird zum Abschluss des neuen Vertrages über das bestehende faktische Vertragsverhältnis sichergestellt.

6. Es wird vor dem in Ziffer 5 dargestellten Hintergrund auf Grundlage der SV 21-V-51-0015 - „Sicherung aller Kitaplätze“ (die bislang nicht behandelte Vorlage ist als Anlage 3 dieser Sitzungsvorlage beigefügt) und in Anlehnung an die im Rahmen der Stellungnahme von Dezernat III/20 angeregte veränderte Beschlussfassung zur SV 21-V-51-0015 (vgl. Anlagen 4 zu dieser Sitzungsvorlage) beschlossen:

6.1. Dezernat VI/51 wird beauftragt und ermächtigt, mit dem AWO Kreisverband Wiesbaden e.V. die bestehenden Leistungsverträge und mit der SEG die Mietverträge dergestalt neu zu verhandeln, dass für die Kitas Philipp Holl, Gerd Panek, Marie Juchacz und Grit Wölfert jährlich bis zu 228.134, 78 € Mehraufwände entstehen dürfen.

6.2. Eine Deckung für den Mehrbedarf in Höhe von 228.134, 78 €/Jahr ist für 2021 (anteiliger Betrag frühestens ab 01.06.2021 in Höhe von 133.078,62 €) aus dem Dezernatsbudget des Dezernats VI zu tragen.

6.3. Für die Folgejahre 2022ff wird der Betrag in Höhe von 228.134, 78 €/Jahr als weiterer Bedarf angemeldet und in die Haushaltsberatungen zum Haushalt 2022/2023 eingebracht.

6.4. Gleichzeitig wird Dez VI/51 ermächtigt, die Auswirkungen der Umsetzungen des neuen Personalstandards nach dem HKJGB mit dem Träger AWO zu verhandeln und einen neuen Leistungsvertrag zu erarbeiten. Die hieraus resultierenden finanziellen Auswirkungen sind detailliert darzustellen und zur Entscheidung vorzulegen bzw. als weiteren Bedarf in die Haushaltsberatungen einzubringen.

6.5. Das weitere haushaltsrechtliche Vorgehen ist mit Dezernat III / 20 abzustimmen.

6.6. Im Rahmen des zwischen Dezernat VI/51 und der SEG zu verhandeln und abzuschließen Mietvertrag müssen Veränderungen in den Einstandswerten in der Kalkulation der Mieten Berücksichtigung finden und transparent in den Verhandlungen dargelegt werden.

7. *Die Vertretungen des Magistrats in den Gesellschafterversammlungen der WVV Wiesbaden Holding GmbH und der SEG Wiesbaden mbh werden beauftragt, die Umsetzung der Beschlüsse zu Nr. 7.1 bis 7.8 gesellschaftsrechtlich - im Falle des mittelbaren Beteiligungsverhältnisses über die entsprechende Weisungskette - sicherzustellen, so dass die Beschlüsse als verbindliche Weisung an die Geschäftsführung der SEG nachvollzogen werden können..*

7.1. *Kita Marie Juchacz (Erbbaurecht - Grundstückseigentümerin LH Mz)*

Die SEG übernimmt gegen Zahlung einer Entschädigung in Höhe von bis zu 1,5 Mio. € das Erbbaurecht für die Kita Marie Juchacz und wird Erbpachtnehmerin von der Landeshauptstadt Mainz.

7.2. *Kita Grit Wölfert*

Die SEG erwirbt die Liegenschaft Grit Wölfert zum Kaufpreis von 3,15 Mio. € zzgl. Erwerbsnebenkosten.

7.3. *Pflegezentrum Robert-Krekel (vgl. vorstehende Beschlussziffer 4.1)*

Die SEG übernimmt gegen Schuldübernahme in Höhe der bestehenden Belastung (Valuta ca. 6,187 Mio. €) zzgl. Erwerbsnebenkosten das Erbbaurecht für das Robert-Krekel-Haus und wird Erbpachtnehmerin von der Landeshauptstadt Wiesbaden. Zum wirtschaftlichen Betrieb des Pflegeheims wird eine Machbarkeitsstudie erstellt und auf dieser Grundlage entschieden.

Die SEG verpachtet das Robert-Krekel-Haus an die Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Wiesbaden e.V.. Nach Realisierung der Umbaumaßnahmen wird die Pacht an die erhöhten Pflegekapazitäten angepasst.

7.4. *Erbbaurecht Kita Gert Panek (vgl. vorstehende Beschlussziffer 4.2)*

Die SEG übernimmt gegen Zahlung einer Entschädigung in Höhe von 1,46 Mio. € zzgl. Erwerbsnebenkosten das Erbbaurecht für die Kita Gerd Panek und wird Erbpachtnehmerin von der Landeshauptstadt Wiesbaden.

7.5. *Kita Philipp Holl (vgl. vorstehende Beschlussziffer 4.3)*

Die SEG übernimmt das Gesamterbbaurecht für die Liegenschaft Philipp Holl gegen Übernahme der geleisteten Zahlungen in Höhe von bis zu 2,50 Mio. € zzgl. Erwerbsnebenkosten und wird Erbpachtnehmerin von der Landeshauptstadt Wiesbaden zu einem neuen Erbpachtzins in Höhe von 26.141,23 € p.a. und im Übrigen unverändert.

7.6. *Vermietung der Kitas*

Die SEG vermietet die Liegenschaften Marie Juchacz, Philipp Holl, Gerd Panek und Grit Wölfert über eine 30jährige Laufzeit kostendeckend an die Landeshauptstadt Wiesbaden. Der Untervermietung an die AWO Wiesbaden wird zugestimmt.

7.7. Veränderungen durch die geringeren Einstandswerte sind in der Kalkulation der Mieten im Rahmen des mit Dezernat VI/51 abzuschließenden Mietvertrages zu berücksichtigen und transparent in den Verhandlungen darzulegen.

7.8. Die SEG wird ermächtigt, das notwendige Fremdkapital für die Übernahme der Liegenschaften Gerd Panek, Grit Wölfert, Philipp Holl, Marie Juchacz und Robert-Krekel-Haus in Höhe von bis zu 20,32 Mio. € aufzunehmen

(antragsgemäß Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen 20.05.2021 BP 0026)

Dem Magistrat
mit der Bitte um weitere Veranlassung

Wiesbaden, 27.05.2021
im Auftrag



Dr. Heimlich

Der Magistrat
-16 -

Wiesbaden, 27.05.2021
im Auftrag



Powilat

26. MAI 2021 *M*

Dezernat IV
mit der Bitte um weitere Veranlassung
Dezernat VI
Dezernat III
Dezernat II
mit der Bitte um Kenntnisnahme