



Stadt Backnang Sitzungsvorlage

N r . 186/08/GR

Federführendes Amt	Stadtplanungsamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	06.11.2008	öffentlich

Umbau Schweizerbau und Neugestaltung Bleichwiese - Finanzielle Beteiligung und zeitlicher Ablauf, Eckpunkte des städtebaulichen Vertrags sowie des Sanierungsvertrags zwischen der Stadt Backnang und der Reiss & Co. Projekt Backnang GmbH & Co.KG

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Eckpunkte des städtebaulichen Vertrags und des Sanierungsvertrages und stimmt den Vertragsabschlüssen mit Reiss & Co. Projekt Backnang GmbH & Co.KG zu.

Haushaltsrechtliche Deckung	HHSt.:					
Haushaltsansatz:		EUR		EUR		
Haushaltsrest:		EUR		EUR		
Verpflichtungsermächtigung für Ausgaben im folgenden Jahr:		EUR		EUR		
Für Vergaben zur Verfügung:		EUR		EUR		
Aufträge erteilt (einschl.vorst.Vergabe):		EUR		EUR		
Noch freie Mittel/über bzw. außerplanmäßige Ausgaben:		EUR		EUR		
Amtsleiter:	Sichtvermerke:					
29.10.08 Datum/Unterschrift	I	II	10	20	60	66
	Kurzzeichen Datum					

Begründung:**1. Ausgangslage**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 29.05.2008 dem Vorentwurf zur Neugestaltung der Bleichwiese zugestimmt. Parallel hierzu wurden von Seiten des Investors, der Reiss & Co. Projekt Backnang GmbH & Co. KG, die Planungen für den Umbau des Schweizerbaus sowie die Vermietungsaktivitäten für einen ersten Bauabschnitt vorangetrieben. Insgesamt soll die Maßnahme in zwei Bauabschnitten realisiert werden.

Zur Umsetzung des Projekts Schweizerbau ist insbesondere der Abschluss von Vertragswerken zwischen dem Investor und der Stadt erforderlich. Deren Eckpunkte, d.h. die wesentlichen Vertragsinhalte, werden nachfolgend dargestellt.

2. Eckpunkte des städtebaulichen Vertrags

Gegenstand des Vertrags ist die Übertragung der Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen auf die Fa. Reiss & Co. Projekt Backnang GmbH u. Co. KG (Maßnahmenträgerin) im eigenen Namen und auf eigene Rechnung und anschließende Übertragung der Anlagen auf die Stadt sowie die Kostenbeteiligung der Stadt.

Hierzu wird insbesondere folgendes geregelt:

- Die Maßnahmenträgerin führt die mit der Stadt abgestimmten städtebaulichen Maßnahmen auf der gesamten Freifläche um den Schweizerbau, die durch die angrenzenden Verkehrsflächen begrenzt wird (Gartenstraße, Sulzbacher Straße, Annonaystraße), auf ihre eigenen Kosten und in ihrem eigenen Namen durch.
- Die exakte Abgrenzung des Leistungsbereichs erfolgt in einer entsprechenden Kartendarstellung als Anlage zum Vertrag. Ebenso wird in dem Vertrag auch der Ausbaustandard geregelt (z. B. Leistungsverzeichnis).
- Die Stadt erstattet der Maßnahmenträgerin die Kosten, soweit diese den Betrag von 300.000 Euro brutto überschreiten.
- Die inhaltliche Umsetzung (Bauabschnitte) und zeitliche Realisierung (Bautermine) der Maßnahmen erfolgt in Abstimmung mit der Stadt.
- Nach Durchführung der Maßnahmen und deren Abnahme erfolgt die kostenfreie Übergabe an die Stadt.

3. Eckpunkte des Sanierungsvertrags

Gegenstand des Vertrags ist die Verpflichtung des Eigentümers, Erneuerungsmaßnahmen durchzuführen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes dienen.

Hierzu wird insbesondere folgendes geregelt:

- Der Eigentümer verpflichtet sich zur Durchführung der Erneuerungsmaßnahmen auf Basis der Kostenermittlung vom 27.05.2007 bis zum 31.12.2010.
- Mit der Stadt ist Einvernehmen bzgl. der Außengestaltung herzustellen.
- Es erfolgt keine Kostenbeteiligung der Stadt.
- Die Steuerbescheinigung wird durch die Stadt erstellt. Details und den Umfang der steuerlichen Abschreibung wird der Eigentümer rechtzeitig mit dem Finanzamt bzw. seinem Steuerberater abklären und die Unterlagen der Stadt zur Verfügung stellen.
- Bei Vertragsabweichungen muss der Eigentümer die Stadt informieren. Ist die Stadt mit den Abweichungen nicht einverstanden, kann sie vom Vertrag zurücktreten.

- Der Eigentümer informiert die Stadt über Umstände, die für die Durchführung des Vertrages von Bedeutung sind, und über die Beendigung der Arbeiten.
- Bei mangelhafter Durchführung durch den Eigentümer kann die Stadt Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung binnen angemessener Frist verlangen. Kommt der Eigentümer dem nicht nach, kann die Stadt vom Vertrag zurücktreten.
- Die Rechnungslegung erfolgt durch Vorlage von Originalbelegen einschließlich Zahlungsnachweisen.
- Der Eigentümer verpflichtet sich zur ordnungsgemäßen Unterhaltung des Gebäudes.
- Künftige Baumaßnahmen können nur im Einvernehmen mit der Stadt durchgeführt werden.
- Die vertraglich eingegangenen Verpflichtungen gehen auch auf Rechtsnachfolger über.
- Die vertraglichen Bindungen gelten für einen Zeitraum von 10 Jahren nach Ausstellung der Steuerbescheinigung.

4. Weiteres Vorgehen

Auf der Grundlage der vom Gemeinderat jeweils beschlossenen Eckpunkte, werden die weiteren Verhandlungen mit dem Investor geführt. Die ausgehandelten Verträge werden dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Der Investor hat mitgeteilt, dass er beabsichtige, am 15.12.2008 mit den Abbrucharbeiten im 1. Bauabschnitt, dem sog. „Platzeck-Bau“ im östlichen Gebäudeteil zu beginnen. Diese Aussage steht unter dem Finanzierungsvorbehalt der involvierten Banken. Gemäß aktueller Planung wird die Bezugsfertigkeit des 1. Bauabschnitts zum 01.10.2009 angestrebt. Die Gesamtmaßnahme wird aus heutiger Sicht bis spätestens 31.12.2010 abgeschlossen sein. Mit diesem Zeitpunkt endet die vertraglich zu vereinbarende Frist zur Fertigstellung des Gebäudes (siehe Pkt. 3).

Anlagen: