

Herrn
Oberbürgermeister Thomas Keck
Vorsitzender des Gemeinderates
Marktplatz 22
72764 Reutlingen

Reutlingen, den 11. März 2024

Investor Hotel an der Stadthalle - Erbbaurechtsvertrag

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Keck,

Situation:

Die Verwaltung und eine Mehrheit des Gemeinderates unterstützen immer noch die Absicht eines Investors neben der Stadthalle ein Hotelhochhaus zu realisieren.

Ein Investor, der bis zur fünften Fristverlängerung am 30.06.2023 nicht in der Lage war eine Finanzierungsbestätigung vorzulegen. Im Umfeld Reutlingens wurden in diesem Zeitraum mehrere Hotels gebaut und innerhalb kurzer Zeit an den Markt gebracht.

Das Reutlinger Prestigeprojekt „Hotel im Bürgerpark“ dümpelt jedoch seit Jahren vor sich hin.

Die Verwaltung und eine Mehrheit des Gemeinderates unterstützen einen Investor, der im Dezember 2022 im Bauausschuss noch von 40 % Eigenkapital für das Hotelprojekt sprach, aber dann im Juli 2023 vor demselben Gremium eingestehen musste überhaupt kein Eigenkapital zu besitzen.

Die Verwaltung und eine Mehrheit des Gemeinderates unterstützen einen Investor, der die vertraglich vereinbarte Erbpacht (Basis Bodenwert 400,- Euro/m²) in Höhe von 1.140.000,- Euro (netto) seit Jahren nicht bezahlt.

Gemäss Vorlage 18/020/02 - Ende 2018 hätte die erste Hälfte und Ende 2023 die zweite Hälfte der 1,14 Millionen Euro das Stadtsäckel füllen müssen.

Gemäss Erbbaurechtsvertrag III, 1., 1.2:

Der Erbbauzins (1.140.000,- Euro) ist in Höhe der Hälfte zahlbar eine Woche nach vereinbarungsgemässer Eintragung des Erbbaurechts in das Erbbaurechtsgrundbuch, in Höhe der zweiten Hälfte mit Eröffnung des zu errichtenden Hotels, spätestens jedoch am 31. Dez. 2023. Nach Aussage der Verwaltung ist jedoch bislang keinerlei Zahlung eingegangen.

Nach allgemeinem Rechtsverständnis sind somit die Bedingungen des Erbbaurechtsvertrag nicht erfüllt worden. Das heisst, der Vertrag ist nicht mehr gültig!

Nach Ablauf dieser Fristen, in denen der Pächter den vereinbarten Erbbauzins nicht bezahlt hat oder Zahlungsrückstand herrscht, darf der Grundstückseigentümer das Heimfall-Recht geltend machen. Das bedeutet, das Erbbaurecht fällt also wieder zurück.

Um dem Investor dennoch weiterhin die Möglichkeit einzuräumen an der vereinbarten Stelle ein Hotel zu errichten ist somit ein erneuter Vertragsabschluss erforderlich.



Dieser muss jedoch zu aktuellen Konditionen neu ausgehandelt werden.

Der Bodenrichtwert, siehe unten, ist jedoch zum Stichtag 01.01.2023 mit 850,- Euro/m² festgelegt. Daraus ergibt sich unter sonst gleichen Rahmenbedingungen zumindest ein Erbpachtbetrag von 2.42 Millionen Euro. Die deutlich erhöhte Geschossflächenzahl der Hotelplanung würde eine weitere Erhöhung verursachen!

Daraus folgend stellt die WiR-Fraktion folgende **Anfrage**:

Wie stellt sich die Verwaltung zu der Nichterfüllung des Erbbaurechtsvertrages seitens des Investors?

Dazu erbitten wir eine zeitnahe Beantwortung der Anfrage.

Begründung:

Aus hoch aktuellem Anlass!!!

Mit freundlichen Grüßen
Für die WiR-Fraktion

Prof. Dr. Jürgen Straub
(Fraktionsvorsitzender)

Marco Wolz

Wolfgang Aichele

Bodenrichtwerte 2023 (Stichtag 01.01.2023)
Aus den untenstehenden Attributen lassen sich
keine Rechtsansprüche bzgl. des Baurechts ableiten.
Siehe [Link](#)

Zonennummer	76401405
Bezeichnung	Oskar-Kalbfell-Platz/Bürgerpark
Bodenrichtwert	850,0 €/m ²
Entwicklungszustand	B
Sanierungs-/Entwicklungszusatz	
Beitragssituation	ebfr nach BauGB und KAG
Art der Nutzung	MK
Ergänzung zur Art der Nutzung	
Bauweise	
Geschosszahl	
wertrelevante Geschossflächenzahl	1,6
Baumassenzahl	
Grundstücktiefe	35 m
Grundstückbreite	
Grundstückfläche	