

<i>Betreff:</i> <b>Struktur-Förderung Braunschweig GmbH - Grundstücksankauf</b>
--

<i>Organisationseinheit:</i> Dezernat VII 20 Fachbereich Finanzen	<i>Datum:</i> 27.03.2024
---	-----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung (Vorberatung)	02.04.2024	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	03.04.2024	N

### **Beschluss:**

„Die Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung der Struktur-Förderung Braunschweig GmbH werden angewiesen, dem Kauf des Grundstücks der Burgpassage, bestehend aus 8 Flurstücken zuzustimmen und die Geschäftsführung zu veranlassen, den Kaufvertrag abzuschließen sowie alle weiteren erforderlichen Willenserklärungen in diesem Zusammenhang abzugeben.“

### **Sachverhalt:**

#### Projektbeschreibung

Die Verwaltung hat im letzten Jahr eine Strategie zur Revitalisierung von großformatigen Leerständen entwickelt und die Ratsgremien hierüber insbesondere mit der Mitteilung „Handlungs- und Investitionspaket: Bildungs- und Arbeitsort Innenstadt“ informiert (DS 23-20889). Die Stadt kann nur dann uneingeschränkt handeln und eine nachhaltige Entwicklung für die Bürgerschaft sicherstellen, wenn Sie oder eine ihrer Tochtergesellschaften auf eigenem Grund und Boden tätig werden. Dies ist auch zur Sicherstellung entsprechender Vermögenswerte für eine nachhaltige Finanzierung des Konzerns Stadt Braunschweig notwendig und sinnvoll.

Die Verwaltung ist seither zur Schaffung von neuen Raumangeboten mit Eigentümern großflächiger Leerstände in der Innenstadt im Gespräch, um geeignete Flächen für Erwerb und Entwicklung zu finden.

Dies gilt insbesondere auch für die seit Jahren leerstehende Burgpassage in zentraler Innenstadtlage und ihrer unmittelbaren Nachbarschaft zum Gymnasium Kleine Burg, dessen Erweiterung aus schulfachlicher Sicht vorgesehen ist.

Gespräche mit Projektentwicklern konnten wegen der zunehmend schwierigen finanziellen Lage der Eigentümerin der Burgpassagengrundstücke, der Immobiliengesellschaft Hutfiltern in Braunschweig GmbH, nicht erfolgreich abgeschlossen werden.

Nach Stellen der Insolvenzanträge für die Eigentümergesellschaft ergab sich für die Verwaltung in den Gesprächen mit dem vorläufigen Insolvenzverwalter und Insolvenzverwalter die Möglichkeit, die gesamte Fläche der Burgpassage zu erwerben und in Gesamtheit zu entwickeln. Eine solche abgestimmte Entwicklung hat wesentliche Vorteile bei Abbruch und Er-

schließung, bei einer Bebauung in diesem eng umbauten Baufeld und bei der Planung verträglicher und attraktiver Nutzungen.

Die Verhandlungen zum Erwerb des Grundstücks der Burgpassage konnten vor kurzem erfolgreich abgeschlossen werden. Der Grundstückserwerb und die folgende Entwicklung sollen durch die Struktur-Förderung Braunschweig GmbH (SFB) erfolgen, einer Eigengesellschaft der Stadt, die seit dem Jahr 2022 eigens durch eine Hochbau-Sparte ergänzt wurde.

Wie berichtet hat die Gläubigerversammlung der bisherigen Eigentümerin dem Verkauf an die SFB in der letzten Woche zugestimmt, auf die Presseveröffentlichung vom 21. März 2024 wird verwiesen.

Die SFB wird also zunächst das gesamte Areal erwerben und das Projekt quasi aus einer Hand entwickeln. Hauptziel ist die ganzheitliche Aufwertung des derzeit ungenutzten Areals durch einen dreigeteilten Nutzungsmix aus einem Erweiterungsbau des Gymnasiums Kleine Burg im Zentrum der Fläche sowie Wohnen und gewerbliche Nutzung auf den anderen Flächen. So soll eine nachhaltige Wiederbelebung dieses zentralen innerstädtischen Bereiches erreicht werden.

Weitere Informationen zu künftigen Planungen und Nutzungen (vgl. DS 24-23380) können erst nach einer Beschlussfassung in den städtischen Gremien öffentlich gemacht werden.

Nach Abschluss der Planungen durch die SFB können die bisherigen acht Flurstücke des Areals der Burgpassage entsprechend der flächenmäßigen Notwendigkeiten für die einzelnen Nutzungen passgenau zugeschnitten werden.

Im weiteren Prozess sollen diese Grundstücksteile dann für die Schulerweiterung an die Stadt Braunschweig übertragen sowie für die anderen Bereiche entweder durch die SFB realisiert oder an Investoren veräußert werden.

#### Formale Beschlussnotwendigkeiten

Gemäß (§ 9 Ziff. 3 lit. g) des Gesellschaftsvertrages bedarf der Erwerb von Grundstücken der Zustimmung des Aufsichtsrates der SFB, sofern im Einzelfall ein vom Aufsichtsrat für diese Geschäfte festgesetzter Betrag überschritten wird. Aufgrund der Tragweite des hier vorliegenden Geschäftes soll ein Anweisungsbeschluss an die städtischen Vertreter in der Gesellschafterversammlung der SFB herbeigeführt werden. Die Gesellschafterversammlung kann im Rahmen ihrer Allzuständigkeit nahezu jede Angelegenheit an sich ziehen und für andere Organe bindend entscheiden. Um eine Stimmbindung der Vertreter in der Gesellschafterversammlung herbeizuführen ist ein Anweisungsbeschluss in den politischen Gremien der Stadt notwendig.

Der Katalog des § 6 Ziffer 1 lit. a der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig in der aktuellen Fassung, der bestimmte Sachverhalte dem Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung (FPDA) überträgt, ist hier nicht einschlägig, so dass gemäß der grundsätzlichen Regelung die Zuständigkeit des Verwaltungsausschusses gegeben ist.

Der Aufsichtsrat wird sich in seiner Sitzung am 2. April 2024 mit der Angelegenheit befassen. Über die Beschlussempfehlung des Aufsichtsrates wird in den Sitzungen des jeweiligen Ausschusses entsprechend berichtet.

Geiger

**Anlage/n:** Keine