

# Sitzungsvorlage

Datum: 13.01.2005  
Drucksache Nr.: **05/0018**  
öffentlich

**Beratungsfolge:** Zentrumsausschuss

Sitzungstermin: 16.02.2005

**Betreff:**

Bericht zum aktuellen Stand der Maßnahme

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

**Problembeschreibung/Begründung:**

**1.0 Projektorganisation**

**2.0 Finanzen**

**Kosten- und Finanzierungsübersicht (Stichtag 30.06.2004)**

Mit der Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht zum Stichtag 30.06.2004 hat sich das Gesamtsaldo der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme inkl. der Bereitstellung und Finanzierung der Eigenanteile sowie der nicht förderfähigen Kosten um ca. - 1.354.507 € auf nunmehr -9.611.135 € erhöht. Die Erhöhung des Gesamtsaldos gegenüber dem Stichtag 31.12.2003 beruhte vornehmlich aus der Fortschreibung der Anfangs- und Neuordnungswerte durch den Gutachterausschuss des Rhein-Sieg-Kreises, den zusätzlichen Kosten für die provisorische Erschließung des Sportplatzes, der Herausnahme des Förderanteils für die Erweiterung des Kindergartens sowie die damit verbundenen Zwischenfinanzierungskosten. In dem Gesamtsaldo enthalten sind nicht förderfähige Kosten in Höhe von -6.013.301 €, der Wertausgleich durch den städtischen Haushalt in Höhe

von 1.634.749 €, die Eigenanteile der Stadt in Höhe von -1.496.568 € sowie die damit verbundenen Zwischenfinanzierungskosten. Ohne Berücksichtigung der nicht förderfähigen Kosten beträgt das maßnahmenbedingte Saldo -2.403.161 €. Dieses setzt sich zusammen aus dem städtischen Eigenanteil im Hinblick auf die in Anspruch genommenen Städtebaufördermittel sowie die damit verbundenen Zwischenfinanzierungskosten.

Die Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht zum Stichtag 31.12.2004 erfolgt zurzeit. Nach Vorlage des Fortschreibungsergebnisses und der verwaltungsinternen Abstimmung mit den einzelnen Fachbereichen wird die Kosten- und Finanzierungsübersicht den Fraktionen zur Verfügung gestellt und die einzelnen Veränderungen im Rahmen der nächsten Sitzung erläutert.

## **Städtebaufördermittel**

### Verlagerung des Sportplatzes

Mit Schreiben vom 29.07.2004 stellte die Bezirksregierung Köln erstmalig die Förderfähigkeit der Verlagerungskosten für den Sportplatz grundsätzlich in Frage. Vor diesem Hintergrund erfolgte am 16.11.2004 ein Gespräch mit Vertretern des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport (MSWKS) sowie der Bezirksregierung Köln. Als Ergebnis des Gespräches kann festgestellt werden, dass die Kosten für die Neuerrichtung des Sportplatzes als förderfähig anerkannt werden können, soweit es sich um den Ersatz der bestehenden Anlage handelt. Darüber hinausgehende Standards und zusätzliche Sporteinrichtungen oder Ausstattungsbestandteile sind als nicht entwicklungsbedingte Kosten von den Gesamtkosten der Sportanlage in Abzug zu bringen.

### Staatliches Rechnungsprüfungsamt

Das Staatliche Rechnungsprüfungsamt Köln hat die Prüfung über die von der Bezirksregierung Köln bereitgestellten Fördermittel im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im Dezember 2004 fortgesetzt. Im Rahmen der Prüfung ergab sich insbesondere dahingehend Klärungsbedarf, welche Förderrichtlinien der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zugrunde zu legen sind. Hintergrund dieser Fragestellung ist der Umstand, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses und der Erteilung der ersten beiden Bewilligungsbescheide die Förderrichtlinien Stadterneuerung vom 15.12.1992 Gültigkeit besaßen. Mit der Änderung der Förderrichtlinien zum 30.01.1998 hat sich die Förderpraxis grundlegend geändert. Demnach sind nach Satzungsbeschluss die entwicklungsbedingten Ausgaben zuwendungsfähig, die nicht durch Einnahmen im Zuge der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme gedeckt sind. Diese geänderte Förderpraxis ist in Abstimmung mit der Bezirksregierung auch der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zugrundegelegt worden und war Grundlage des dritten Bewilligungsbescheides. Aus Sicht des Staatlichen Rechnungsprüfungsamtes bedarf es diesbezüglich einer grundlegenden Entscheidung. Damit verbunden ist auch eine Überprüfung, inwiefern der von der Wirtschaftsförderungsgesellschaft beim Verkauf des Grundstücks der Fachhochschule erzielte Einnahmeerlös, der aufgrund des Direktverkaufes nicht über das Treuhandkonto abgewickelt worden ist, bei der Bestimmung des Fördermittelbedarfs zu berücksichtigen ist. Ebenso wird der Grunderwerb für das zweite Spielfeld des Sportplatzes sowie die Erweiterung der Kindertagesstätte im Spichelsfeld, welche durch die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme finanziert wird, Gegenstand des Prüfberichtes sein. Der Prüfbericht wird voraussichtlich im Februar 2005 der Bezirksregierung Köln vorgelegt. Im Anschluss daran wird die Stadt um Stellungnahme gebeten.

## **Strukturförderung**

Mit Schreiben vom 24.09.2004 wurde dem Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) der Schlussverwendungsnachweis über die abgerufenen und weitergegebenen Strukturfördermittel vorgelegt. Auf Grundlage des Schlussverwendungsnachweises hat das BMVBW die für den städtebaulichen Entwicklungsbereich bewilligte Zuwendung in Höhe der bisher abgerufenen und ausgezahlten Bundesmittel auf 292.472,25 € endgültig festgesetzt. Die Bundesmittel stehen der Stadt zur Weitergabe an ansiedlungswillige Unternehmen in Sinne des Zuwendungsbescheides für die Bereiche der B-Pläne Nr. 112 und 113 zur Verfügung. Die zeitliche Verfügbarkeit ist zunächst beschränkt auf einen Zeitraum von bis zu zwei Jahren nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen, wobei die Stadt aufgefordert ist, jährlich den aktuellen Sachstand dem BMVBW mitzuteilen. Sofern die Bundeszuwendungen nicht weitergegeben werden können, hat eine Rückzahlung an den Bund zu erfolgen.

## **Treuhandkonto**

Die Deutsche Baurevision wurde damit beauftragt, die Prüfung der Tätigkeit der BauGrund als Entwicklungsträger und Treuhänder der Stadt sowie die zum 31.12.2003 vorgelegte Zwischenübersicht über das für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gebildete Treuhandvermögen unter Beachtung der Vorschriften des BauGB durchzuführen. Die Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Die Zwischenübersicht zum 31.12.2003 wurde richtig aus den ordnungsgemäß geführten Büchern entwickelt. Rechnungslegungsbezogene Verstöße gegen das BauGB und gegen den mit der Stadt geschlossenen Vertrag wurden nicht festgestellt.

## **3.0 Grundstücksangelegenheiten**

### **Fortschreibung der Anfangs- und Neuordnungswerte**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf wurde damit beauftragt, die Anfang- und Neuordnungswerte innerhalb des städtebaulichen Entwicklungsbereiches zum Stichtag 01.01.2005 fortzuschreiben. Die mit der Fortschreibung der Bodenwerte verbundenen finanziellen Auswirkungen werden nach Vorlage der Ergebnisse im Rahmen der nächsten Kosten- und Finanzierungsübersicht dargestellt.

### **B-Plan Nr. 113**

Mit dem Eigentümer Ord.-Nr. 20 konnte bisher noch keine Einigung über die Inanspruchnahme des im Bereich des zweiten Sportplatzes liegenden Flurstücks erzielt werden. Neben der Fläche im Bereich des B-Plan Nr. 113 stehen noch drei weitere Flurstücke im Bereich des B-Plan Nr. 112 in seinem Eigentum. Die fehlende Verkaufsbereitschaft resultiert aus dem Umstand, dass die Flächen noch zum landwirtschaftlichen Betriebsvermögen gehören und die durch einen Verkauf entstehenden steuerlichen Belastungen nicht von dem Eigentümer akzeptiert werden. Ob das vom Eigentümer angeregte Erbbaurechtsmodell für ein Tauschgrundstück innerhalb des städtebaulichen Entwicklungsbereiches zum Zuge kommen kann, hängt maßgeblich von den damit verbundenen steuerrechtlichen Konsequenzen ab.

### **B-Plan Nr. 112**

Im Bereich des B-Plan Nr. 112 werden vorrangig die Gespräche mit den Eigentümern Ord.-Nr. 6, 14, 27, 34 und 37 fortgeführt, deren Flurstücke für die vorgesehenen Baufelder

noch benötigt werden. Bei den Eigentümern Ord.-Nr. 6, 14 und 34 konnte bisher keine Einigung erzielt werden, da die Eigentümer die vom Gutachterausschuss festgesetzten Anfangswerte nicht akzeptieren. Bei den Eigentümer Ord.-Nr. 27 und 37 besteht grundsätzlich Verkaufsbereitschaft, so dass zeitnah ein Kaufvertragsabschluss angestrebt wird.

#### **4.0 Planungen / Untersuchungen**

##### **B-Plan Nr. 114: Änderungsverfahren**

Die Durchführung des Änderungsverfahrens für den B-Plan Nr. 114 ist nahezu abgeschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 19.08.2004 bis 20.09.2004. Stellungnahmen wurden nicht abgegeben. Somit steht nur noch der Satzungsbeschluss aus. Diesbezüglich wird auf die separate Beschlussvorlage verwiesen.

#### **5.0 Erschließung**

##### **Bau des Sportplatzes**

Die Bauarbeiten für die Herstellung der Spielflächen sind auf den verfügbaren Grundstücksflächen abgeschlossen. Lediglich eine Teilfläche auf dem zweiten Spielfeld konnte aufgrund der fehlenden Grundstücksverfügbarkeit noch nicht hergestellt werden. Für die Inbetriebnahme des neuen Sportplatzes bedarf es allerdings noch der Herstellung der erforderlichen Funktionsräume. Diese werden im östlich gelegenen neuen Sportlerheim untergebracht. Die Baugenehmigung für das Sportlerheim ist am 21.12.2004 erteilt worden. Der Baubeginn für das Sportlerheim ist für Anfang März vorgesehen. Die Baufertigstellung erfolgt im September.

##### **B-Plan Nr. 114**

Im Bereich des B-Plan Nr. 114 erfolgt zurzeit der Straßenendausbau für die öffentlichen Erschließungsstraßen. Nachdem der Kreisverkehr im Bereich der Rathausallee / Europaring fertig gestellt ist, können die Bauarbeiten im Bereich des Wohngebietes in Kürze abgeschlossen werden. Parallel zum Straßenendausbau werden innerhalb des Gebietes auch die Gemeinschaftsgrünflächen/-wege angelegt. Ergänzt werden die Pflanzmaßnahmen durch die Herstellung der Ausgleichsflächen im Außenbereich.

#### **6.0 Hochbau**

##### **Kindergartenerweiterung**

Zur Deckung des entwicklungsbedingten Bedarfs an Kindergartenplätzen ist die Einrichtung zweier zusätzlichen Kindergartengruppen erforderlich. Die Einrichtung erfolgt durch die Erweiterung der AWO-Kindertagesstätte Wellenstraße und der städtischen Kindertagesstätte im Spichelsfeld um jeweils eine Gruppe.

##### **B-Plan Nr. 114**

Die Hochbauarbeiten auf den Baufeldern A3-Nord, A4, A8-Ost, A8-West, A9-West, B7-Ost, B9-Süd, B9-Nord, C8-Süd, C8-Nord und D6-Ost laufen derzeit.

## 7.0 Vermarktung

### B-Plan Nr. 114

Für folgende Baufelder sind die Beurkundungen erfolgt: A2-Süd, A2-Nord, A3-Süd, A3-Nord, A4, A6-West, A8-Ost, A8-West, A9-West, B2, B3, B4, B5-Ost, B5-West, B6-Süd, B6-Nord, B7-Ost, B7-West, B8-Süd, B9-S, B9-N, C1, C2, C3, C4, C5-Ost, C5-West, C6-Süd, C6-Nord, C7-Süd, C7-Nord, C8-Süd, C8-Nord, D2, D3, D4, D5-Süd, D5-Nord, D6-Ost, D6-West, D7-Ost, D7-West, E1, E2, E3, E4 (46 Baufelder).

Für folgende Baufelder sind Reservierungen ausgesprochen worden: A5, A7-Ost, A7-West, B1, B8-Nord, D1 (6 Baufelder).

In Vertretung

Rainer Gleiß  
Techn. Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat finanzielle Auswirkungen  
 hat keine finanziellen Auswirkungen

Die Gesamtkosten belaufen sich auf Euro.

Sie stehen im  Verw. Haushalt  Vermög. Haushalt unter der Haushaltsstelle zur Verfügung.

Der Haushaltsansatz reicht nicht aus. Die Bewilligung über- oder außerplanmäßiger Ausgaben ist erforderlich.

Für die Finanzierung wurden bereits veranschlagt Euro, insgesamt sind Euro bereitzustellen. Davon im laufenden Haushaltsjahr Euro.