Sitzungsvorlage

Datum: 30.01.2007
Drucksache Nr.: **07/0062**

Beratungsfolge Zentrumsausschuss	Sitzungstermin 13.02.2007	Behandlung öffentlich / Kenntnisnahme
--	-------------------------------------	---

Betreff

Bericht zum aktuellen Stand der Maßnahme

Beschlussvorschlag:

Der Zentrumsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Problembeschreibung/Begründung:

1.0 Projektorganisation

2.0 Finanzen

Kosten- und Finanzierungsübersicht (31.12.2006)

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht (Stichtag: 31.12.2006) wird zurzeit fortgeschrieben. Da die Fortschreibung zum Zeitpunkt der Versendung der Sitzungsvorlage noch nicht abgeschlossen ist, erfolgt die Vorstellung der Veränderungen im Rahmen der nächsten Sitzung. Unabhängig davon wird die fortgeschriebene Kosten- und Finanzierungsübersicht (31.12.2006) unmittelbar nach Vorlage den Fraktionen zur Verfügung gestellt.

3.0 Grundstücksangelegenheiten

Ord.-Nr. 20

Der Gutachterausschuss hat auf Nachfrage der privaten Eigentümer der Tauschgrundstücke eingeräumt, dass ein ursprünglich vorgesehener Abschlag aufgrund des Grundstückszuschnitts bei Vorlage der Verkaufsbereitschaft aller Eigentümer nicht mehr anzuhalten ist. Demzufolge würde sich der ursprünglich angesetzte Tauschwert entsprechend erhöhen.

Der Eigentümer Ord.-Nr. 20 ist allerdings nicht bereit, die veränderte Betrachtungsweise

des Gutachterausschusses anzuerkennen. Für ihn kommt nur ein Tausch auf Grundlage der ursprünglichen Kalkulationswerte in Betracht. Der Eigentümer ist nicht bereit, einen höheren Tauschwert zu akzeptieren.

Vor diesem Hintergrund ist das vorgesehene Tauschmodell zurzeit nicht umsetzbar. Derzeit wird geprüft, ob der sich ergebende Differenzbetrag ggf. im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme finanziert werden kann, um doch noch eine freihändige und einvernehmliche Lösung zu erzielen.

4.0 Planungen / Untersuchungen

5.0 Erschließung

6.0 Hochbau

Wohnpark 114

Die Hochbauarbeiten auf den Baufeldern B1, D1 und D6-Ost laufen derzeit. Die Hochbaumaßnahmen auf den übrigen Baufeldern sind mit Ausnahme der noch nicht veräußerten Baufelder (A6-O, A9-O, A10-O) abgeschlossen.

7.0 Vermarktung

Wirtschaftspark 113

Im Rahmen der Vermarktungsoffensive für den städtebaulichen Entwicklungsbereich „Zentrum West“ wurde Ende 2004 ein Standortprofil für den Bereich der Wirtschaftsparks 112 und 113 festgelegt. Grundlage des Standortprofils bildete die zuvor durchgeführte Konkurrenzflächenanalyse, die insgesamt 51 potentielle Standorte in der Region Köln/Bonn/Rhein-Sieg-Kreis berücksichtigte. Im Vergleich zu diesen potentiellen Konkurrenzflächen wurden die Stärken und Schwächen des Standortes „Zentrum West“ analysiert und die Chancen und Risiken aufgezeigt. Unter Berücksichtigung der aktuellen Marktentwicklungen wurden dann Entwicklungsleitlinien für den Forschungs- und Dienstleistungsstandort „Zentrum West“ (Wirtschaftspark 112 / 113) festgelegt.

Auf Grundlage dieses Standortprofils begann im Jahr 2005 die zielgerichtete Vermarktung der Kerngebietsflächen im Bereich des Wirtschaftsparks 112 und 113. Aus einem nutzungsorientierten Adresspool von ca. 1.700 potentiell infrage kommenden Ansprechpartnern (Investoren/Projektentwickler/Bauträger/Architekten) wurden zunächst 70 Kontaktadressen ausgewählt.

Im Jahr 2005 wurde dann in insgesamt 3 Tranchen (Februar/Mai/September) gezielt der Kontakt zu diesen Ansprechpartnern hergestellt und über die Zielsetzungen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme informiert. Die Resonanz bei den angesprochenen Investoren und Projektentwicklern war zu diesem Zeitpunkt zunächst sehr verhalten. Grund dafür waren die nach wie vor allgemeinen konjunkturellen Rahmenbedingungen, die einer Investition nicht förderlich waren. Die Risiken einer fehlenden Vermietbarkeit/Vermarktbarkeit insbesondere im Bereich des Dienstleistungssektors wurden immer wieder als Grund für die zurückhaltende Reaktion genannt.

Unabhängig davon ist es aber durch die zielgerichtete Ansprache gelungen, den Kontakt zu vier potentiellen Interessenten für die Baufelder MK 1/2 (Wirtschaftspark 113) herzustellen. In einer Vielzahl von Einzelgesprächen wurden die städtebaulichen Zielsetzungen für diesen Standort erörtert und unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Stadtentwicklungskonzeptes auf die Bedeutung dieser Baufelder hingewiesen. Hierbei spielten im Besonderen auch die Interessen der Fachhochschule Bonn-Rhein-Sieg eine entscheidende Bedeutung.

In allen Gesprächen wurde allerdings deutlich, dass im Hinblick auf die wirtschaftliche Realisierbarkeit des Vorhabens die Funktion Einzelhandel eine entscheidende Rolle spielt. Ohne die Integration von Einzelhandelsflächen in ein Gesamtkonzept sind die gewünschten Flächen für den Forschungs- und Dienstleistungsstandort nicht realisierbar. Vor diesem Hintergrund sollten die Interessenten für die Baufelder MK 1/2 ein schlüssiges und nachhaltiges Nutzungskonzept entwickeln, welches unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmendaten alle Belange der Stadt berücksichtigt. Hierzu wurden von der Verwaltung und den Fraktionen in gemeinsamen Informationsveranstaltungen Anforderungskriterien festgelegt, die bei der Bewertung der eingereichten Bewerbungsunterlagen als Maßstab dienen sollen. Im Einzelnen wurden folgende Kriterien definiert:

Anforderungsprofil

Einzureichende Unterlagen

Lageplan	Maßstäblichkeit Einbeziehung der angrenzenden Baufelder (Fachhochschule / Haus der Wirtschaft u. des Handwerks / HUMA / Post) Verkehrliche Anbindung
Grundrisse	Exemplarische Grundrisszeichnungen
Ansicht / Perspektiven	Darstellung aller vier Ansichten (Rathausallee, Grantham-Allee, Planstraßen A und B)
Flächenbilanz	Vollständige Bilanzierung der Nutzflächen Vertikale Gliederung nach Einzelnutzungen

Nutzung

Anteil Einzelhandel

Flächenbilanz	Gliederung nach Einzelnutzungen
Art des Einzelhandels	Hochwertiges Angebot Mischung verschiedener Branchen Primär: ergänzendes Angebot im Vergleich zum Bestand Kein Discounter

Anteil Dienstleistung

Flächenbilanz	Gliederung nach Einzelnutzungen
Art der Dienstleistung	Primär: Einrichtungen aus den Bereichen Wissenschaft, Forschung und Lehre Fachhochschulnahe Dienstleistungen Einbindung der FH

Anteil Freizeit

Flächenbilanz	Gliederung nach Einzelnutzungen
Art der Einrichtung	Kulturelle Einrichtungen Entertainment Sport / Fitness / Wellness Gastronomie: bevorzugt im EG / Möglichkeit der Aussengastronomie Weiterbildung

Erschließung

Erreichbarkeit (fußläufig)	Haupteingang: von der Rathausallee / Grantham-Allee Schaffung einer repräsentativen Eingangssituation Barrierefreie Erschließung
Erreichbarkeit (motorisiert)	Zufahrt über die Planstraßen A (Verlängerung der Grantham-Allee - in Nord-Süd-Richtung) / B (Parallelstraße zur Grantham-Allee - nördlich der Post) Nachweis der nutzungsbezogenen Verkehrsverträglichkeit
Versorgung / Anlieferung	Primär: über die Planstraße B (parallel zur Grantham-Allee - nördlich der Post) Attraktive Gestaltung der Außenanlagen Vermeidung einer „Hinterhofsituation“
Unterbringung des ruhenden Verkehrs	Primär: auf dem eigenen Baufeld Bevorzugt in einer Tiefgarage oder einem Parkhaus

Städtebau / Architektur

Städtebau	Städtebauliche Integration Anpassung an die umgebende Bebauung in Bezug auf Höhenentwicklung und Kubatur des Baukörpers
Architektur	Akzentuierung des Eckbereichs Rathausallee / Grantham-Allee Hochwertige Fassadengestaltung (auch in den Bereichen der Planstraßen A und B) Hochwertige Materialauswahl Erstellung eines Konzeptes für Werbeanlagen
Bauleitplanung	Einhaltung der Festsetzungen

Verbindlichkeit

Nachweis potentieller Mieter	Nachweis verbindlicher Mietverträge zum Zeitpunkt der Vergabeentscheidung
Optionsverträge	Erteilung von Optionen nur gegen Entgelt (Anrechnung auf den Kaufpreis / Dauer 6 Monate) Akzeptanz der Auflagen (Vorlage von einzureichenden Unterlagen, damit die Optionsfrist sich ggf. verlängert)

Klärungsbedarf

Unter Zugrundelegung dieses Anforderungsprofils wurden die vorliegenden Bewerbungen einer vergleichenden Bewertung unterzogen. Über das Ergebnis der Gespräche sowie die mit Schreiben vom 26.01.2007 vorgelegte Interessensbekundung eines weiteren Bewerbers wird im nicht öffentlichen Teil der Sitzung berichtet.

Wohnpark 114

Für folgende Baufelder sind die Beurkundungen erfolgt: A1, A2-Süd, A2-Nord, A3-Süd, A3-Nord, A4, A5, A6-West, A7-Ost, A7-West, A8-Ost, A8-West, A9-West, A10-West, B1, B2, B3, B4, B5-Ost, B5-West, B6-Süd, B6-Nord, B7-Ost, B7-West, B8-Süd, B8-Nord, B9-S, B9-N, C1, C2, C3, C4, C5-Ost, C5-West, C6-Süd, C6-Nord, C7-Süd, C7-Nord, C8-Süd, C8-Nord, D1, D2, D3, D4, D5-Süd, D5-Nord, D6-Ost, D6-West, D7-Ost, D7-West, E1, E2, E3, E4 (54 Baufelder).

In Vertretung

Rainer Gleß
Techn. Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat keine finanzielle Auswirkungen
 hat finanzielle Auswirkungen

Die Gesamtkosten belaufen sich auf €.

- Sie stehen im Verw. Haushalt Verm. 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 € , insgesamt sind €
bereitstellen. Davon im laufenden Haushaltsjahr €.