

Sitzungsvorlage

Datum: 14.01.2008
Drucksache Nr.: **08/0012**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	12.02.2008	öffentlich / Vorberatung
Rat	12.03.2008	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Wohn- und Wissenschaftspark Bonn/Sankt Augustin (WTP I)

Beschlussvorschlag:

In der Sitzung des Projektbeirates „Wohn- und Technologiepark Bonn/Sankt Augustin“ hat die Verwaltung der Stadt Sankt Augustin darauf gedrungen, die grundsätzlichen Ziele der Entwicklungsmaßnahme nicht aufzugeben. Dieser Appell wurde seitens der Vertreter der Stadt Bonn als auch der Vertreter der Stadt Sankt Augustin im Projektbeirat zustimmend aufgenommen. Dabei wurde auch die Frage aufgeworfen, ob und welche Maßnahmen bisher ergriffen wurden, um die gewerblichen Flächen erfolgreich einer Vermarktung zuzuführen. Gegebenenfalls bedürfe es hier weiterer und größerer Anstrengungen. Bisher wurde verabredet, dass man sich interkommunal zusammensetzen wolle, um gemeinsam stärkere Anstrengungen als bisher zu unternehmen, um die betroffenen gewerblichen Grundstücke zu vermarkten. Die Beteiligten waren sich darüber einig, dass die Ziele des Wissenschaftsparks auch weiterhin im Mittelpunkt aller strategischen Überlegungen stehen.

Der beabsichtigten Erweiterung des Satzungsbereiches durch Einbeziehung der Flächen des Wohnparks II wurde unter der Voraussetzung, dass im Rahmen ausstehender Überprüfungen ein entsprechender Bedarf an Wohneinheiten in diesem Bereich nachgewiesen werden kann, zugestimmt. Insbesondere auch aufgrund der Tatsache, dass eine Einbeziehung finanziell empfehlenswert ist, da die zu erwartenden Einnahmen die Ausgaben deutlich übersteigen werden und die Gesamtbilanz verbessern.

Entsprechend der einstimmig beschlossenen Empfehlung des Projektbeirates „Wohn- und Technologiepark Bonn/Sankt Augustin“ in seiner Sitzung am 09.01.2008 empfiehlt der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss dem Rat der Stadt, folgenden Beschluss zu fassen:

„Die Verwaltungen der Städte Bonn und Sankt Augustin werden beauftragt, mit der Bezirksregierung Köln über die Verlängerung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Wohn- und Wissenschaftspark Bonn/Sankt Augustin (WTP I) bis 2016 unter folgenden Maßgaben und Rahmenbedingungen zu verhandeln:

1. Die Entwicklungsziele für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8024-14 (Festsetzung als GE-Gebiet für die Fläche zwischen A 59, Siegburger Straße, westlich Gesamtschule Beuel – Wissenschaftspark West) bleiben unverändert. Sofern bis 2013 eine vollständige Vermarktung dieser Flächen nicht erfolgt ist, übernimmt die Stadt Bonn von diesem Zeitpunkt an im Vorgriff auf die endgültige Abrechnung der Maßnahme im Jahre 2016 sukzessive für diese Flächen die bis dahin angefallenen Neuordnungskosten und führt diese der Maßnahme zu.
2. Für die Fläche zwischen B 56, Siegburger Straße, Am Herrengarten (derzeit Wissenschaftspark Ost) wird das Bebauungsplanverfahren mit dem Nutzungsziel „überwiegend Wohnen“ eingeleitet. Das bisherige Entwicklungsziel einer ausschließlich gewerblichen Nutzung für diese Fläche wird aufgegeben.
3. Sofern die für den Wohnpark II (Flächen zwischen B 56, Bundesgrenzschutzstraße, Stadtbahn, Mühlenbach) durchzuführende Überprüfung einen entsprechenden Bedarf nachweist, ist diese Fläche in das Satzungsgebiet des WTP I einzubeziehen und als Wohnstandort zu entwickeln.“

Problembeschreibung/Begründung:

Vorbemerkung:

Die Satzung über die Festlegung des Entwicklungsbereiches WTP I hat 1999 Rechtskraft erlangt. Für die Umsetzung der Maßnahme wurde ein Zeitrahmen von 10 Jahren angesetzt. Die Ziele der Entwicklungsmaßnahme (EM) sind an den Erfordernissen des wirtschaftlichen Strukturwandels – ausgelöst durch den Bonn-Berlin-Beschluss – orientiert. Eine aufeinander abgestimmte Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen sollte u. a. durch den „Wohnpark Vilich-Müldorf“ sowie die gewerblichen Flächen Wissenschaftspark West und Ost sichergestellt werden.

Nunmehr zeichnet sich ab, dass sich die definierten Entwicklungsziele im o. g. Zeitrahmen nur bedingt erreichen lassen. Insbesondere ist eine Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben im Wissenschaftspark und damit die Erzielung entsprechender Grundstücksverkaufserlöse zeitnah nicht zu verwirklichen. Auch wenn davon auszugehen ist, dass nach Abschluss der Vermarktung der Treuhandgrundstücke im Bundesviertel das Interesse an erschlossenen und angebotenen Standorten auch in Randlagen zunehmen wird, ist eine auch mittelfristige Vermarktung der Grundstücke im Wissenschaftspark derzeit nicht gesichert. Vor diesem Hintergrund und dem Erfordernis einer zügigen Abwicklung der EM sehen die Bezirksregierung und das Staatliche Rechnungsprüfungsamt NRW die Notwendigkeit, die Entwicklungsziele zu überprüfen und ggf. neu zu definieren. Darüber hinaus hat der Rat der Stadt Bonn mit Beschluss vom 14.12.2006 darum gebeten, die Entwicklungsziele für den Geltungsbereich der EM zu überprüfen und zu aktualisieren.

Hierzu und zu den im Beschlusssentwurf enthaltenen Vorgaben und Rahmenbedingungen ist Folgendes festzustellen:

Wissenschaftspark-West (zu Ziffer 1)

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass die Entwicklungsziele für diese Fläche nicht geändert werden sollten. Der Wissenschaftspark-West sollte als Gewerbe- bzw. Vorratsfläche vorgehalten werden, um auch ein langfristig angelegtes Gewerbeflächenmanagement innerhalb der Stadtgrenzen zu ermöglichen. Insbesondere der rechtsrheinisch nur noch als „Streubesitz“ vorhandene Bestand an Gewerbeflächen ist nicht ausreichend, um in diesem Stadtbezirk eine längerfristig angelegte Gewerbeflächenpolitik zu betreiben. Da mit Ausklang der Vermarktung der großen Gewerbe- bzw. Büroflächen im Bundesviertel zudem deutlich verbesserte Chancen für eine Vermarktung des Wissenschaftsparks-West gesehen werden, sollte die Fläche im Satzungsgebiet der EM WTP I verbleiben.

Eine in diesem Zusammenhang untersuchte Alternative, die Satzung für den Wissenschaftspark-West aufzuheben und das Grundstück aus der EM herauszunehmen, hätte die kurzfristige kostenpflichtige Übertragung der Fläche in das Liegenschaftsvermögen der Stadt Bonn zur Folge. Dies würde den städtischen Haushalt unmittelbar in Höhe von mindestens ca. 10 Mio. € (bisherige Neuordnungskosten) belasten und stellt daher keinen geeigneten Lösungsansatz dar.

Das Festhalten am Entwicklungsziel einer gewerblichen Nutzung bei gleichzeitiger Verlängerung steht allerdings dem Gebot einer zügigen Durchführung und Abwicklung der EM entgegen. Hierauf haben das Staatliche Rechnungsprüfungsamt und die Bezirksregierung in Vorgesprächen hingewiesen. Das Land als Fördermittelgeber wird deshalb im Fall der Weiterführung der Maßnahme über 2011 hinaus die Bereitschaft der Stadt erwarten, noch während des Verlängerungszeitraumes schrittweise und im Vorgriff auf die endgültige Abrechnung der Maßnahme das Risiko einer nicht vollständig erfolgten Vermarktung zu übernehmen. Konkret würde dies bedeuten, dass die Stadt Bonn ab 2013 beginnt, bis dahin nicht realisierte Grundstücksverkaufserlöse in jährlichen Teilbeträgen der Entwicklungsmaßnahme zuzuführen, wobei es bei der endgültigen Abrechnung 2016 und der dann ggf. erforderlichen Übernahme der nicht verkauften Flächen im städtischen Vermögen verbleiben soll. Die finanzielle Mitverantwortung für eine zügige Vermarktung ginge damit ab 2013 auf die Stadt über und wäre die Grundlage für eine Zustimmung des Landes zur Verlängerung der Laufzeit der Maßnahme. Die Höhe der Gesamtbelastung zwischen 2013 und dem Zeitpunkt der endgültigen Abrechnung im Jahr 2016 im schlechtesten Fall, dass auch Teilflächen nicht vermarktet werden konnten, kann deswegen nicht zuverlässig abgeschätzt werden, weil mit dem Land in den Verhandlungen noch die konkrete Wertberechnung für die Flächen des Wissenschaftsparks geklärt werden muss. Über das Ergebnis der Verhandlungen und die ggf. mit dem Land zu treffende Vereinbarung wird die Verwaltung berichten.

Wissenschaftspark-Ost (zu Ziffer 2)

Für die Fläche des bisherigen Wissenschaftsparks-Ost schlägt die Verwaltung vor, die Entwicklungsziele zu ändern und schwerpunktmäßig eine Wohnnutzung vorzusehen (B-Plan Nr. 8124-25). In den Randbereichen vor allem im Einmündungsbereich Siegburger Straße/B 56 könnten der Versorgung des Gebietes dienende Einrichtungen sowie nicht störende gewerbliche Betriebe untergebracht werden. Andere stadtentwicklungspolitisch verträgliche kurz- bis mittelfristig realisierbare Nutzungen dieses Bereiches werden nicht gesehen. Die Wohnbebauung soll gegenüber der B 56 durch eine Lärmschutzanlage abgeschirmt werden, um eine entsprechende Wohnqualität zu gewährleisten.

Wohnpark II (zu Ziffer 3)

Der Wohnpark II soll gemäß Ratsbeschluss vom 17.12.1998 (DS-Nr. 9801465) als Teil der zweiten Stufe des Entwicklungsvorhabens realisiert werden. Die Verwaltung schlägt im Rahmen der Überprüfung der Entwicklungsziele vor, die Wohnbauflächen in das Satzungsgebiet der EM WTP I einzubeziehen, sofern die vom Rat am 17.12.1998 beschlossenen Überprüfungen einen entsprechenden Bedarf für ca. 300 Wohneinheiten in diesem Bereich nachweisen.

Die Einbeziehung in die EM WTP I ist auch unter finanziellen Gesichtspunkten empfehlenswert, weil die Einnahmen aus den späteren Verkäufen der Wohnbaugrundstücke die Ausgaben für die Entwicklung des Wohnparks II (Kosten für Grundstücksankäufe, Erschließung und Entwicklungsträgerhonorar) deutlich übersteigen und damit die Gesamtbilanz der Maßnahme verbessert werden würde. Da die Realisierung des Wohnparks II voraussichtlich erst 2016 abgeschlossen werden kann, ist eine entsprechende Verlängerung der EM zwingend erforderlich.

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Denkmalschutz (10.01.2008), die Bezirksvertretung Beuel (16.01.08) sowie der Hauptausschuss der Stadt Bonn (17.01.2008) haben der Beschlussempfehlung des Projektbeirates jeweils einstimmig zugestimmt.

In Vertretung

Rainer Gleß
Technischer Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat keine finanziellen 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 €
 bereitzustellen. Davon im laufenden Haushaltsjahr €.