

Sitzungsvorlage

Datum: 23.01.2008
Drucksache Nr.: **08/0034**

Beratungsfolge Zentrumsausschuss	Sitzungstermin 13.02.2008	Behandlung öffentlich / Kenntnisnahme
--	-------------------------------------	---

Betreff

Bericht zum aktuellen Stand der Maßnahme

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Problembeschreibung/Begründung:

1.0 Projektorganisation

Verschmelzung der BauGrund Stadtentwicklung GmbH und DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

Mit der Eintragung ins Handelsregister am 28.11.2007 ist die BauGrund Stadtentwicklung GmbH mit der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH aus Wiesbaden verschmolzen worden. Der Sitz des neuen Unternehmens, das fortan unter

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

firmieren wird, ist Wiesbaden. Das Unternehmen gehört zum HSH Nordbank-Konzern.

Die Verschmelzung der beiden traditionsreichen Unternehmen führt zu einer Bündelung des Stadtentwicklungs-Know-hows in einem Unternehmen. Mit insgesamt 450 Projekten, 23 Bürostandorten in ganz Deutschland und einem Stammkapital von 12 Mio. € soll die bundesweite Marktposition im Bereich Stadtentwicklung konsequent ausgebaut werden. Neben dem bereits vorhandenen Leistungsspektrum (u. a. Machbarkeitsstudien, Voruntersuchungen, Wirtschaftlichkeitsanalysen, Erschließungsträgerschaften, treuhändische Sanierungs-, Entwicklungs- und Stadtumbauträgerschaften) sollen zukünftig auch vermehrt eigenwirtschaftliche Projektentwicklungen sowie PPP-Projekte (Immobilien- und Standortgemeinschaften, privaten Umlegungsmaßnahmen etc.) durchgeführt werden.

Das Unternehmen wird auch weiterhin vom Regionalprinzip gekennzeichnet sein. Die bisher bestehenden Bürostandorte werden weitergeführt, so dass das Unternehmen in Nordrhein-

Westfalen zukünftig mit seinen Regionalbüros in Bonn, Düsseldorf und Herford vertreten sein wird. Die Bearbeitung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfolgt nach wie vor durch das Regionalbüro in Bonn, so dass eine weitergehende Kontinuität gewährleistet ist.

Zum Jahresende 2007 ist das Regionalbüro Bonn umgezogen. Die neue Adresse lautet:

DSK
Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Regionalbüro Bonn
Hochstadenring 50
53119 Bonn

Ansprechpartner:

Herr Volker Bode
Tel.-Nr. 0228 / 555 237 – 45
Fax Nr. 0228 / 555 237 – 91
E-Mail: volker.bode@dsk-gmbh.de

Herr Stephan Hoppe
Tel.-Nr. 0228 / 555 237 – 60
Fax Nr. 0228 / 555 237 – 91
E-Mail: stephan.hoppe@dsk-gmbh.de

2.0 Finanzen

Kosten- und Finanzierungsübersicht (Stichtag: 31.12.2007)

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht zum Stichtag 31.12.2007 wird zurzeit fortgeschrieben. Sofern das Ergebnis bis zur heutigen Sitzung vorliegt, werden die Veränderungen der einzelnen Ausgabe- und Einnahmepositionen im nicht öffentlichen Teil vorgestellt.

3.0 Grundstücksangelegenheiten

Fortschreibung der Anfangs- und Neuordnungswerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis hat die Anfangs- und Neuordnungswerte im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme fortgeschrieben. Das mit Schreiben vom 22.10.2007 übersandte Ergebnis der Fortschreibung sieht folgende Veränderungen rückwirkend zum Stichtag 30.06.2007 vor:

Anfangswerte

Zone	Entwicklungs- zustand	Art der baulichen Nutzung	Bodenrichtwert		Differenz	
			30.06.2006 [€/m ²]	30.06.2007 [€/m ²]	[€/m ²]	[%]
B	Baureifes Land	Kerngebiet	250	250	0	0,00
C	Brutto-Rohbauland	Sonder-/Misch-/Kerngebiet	145	145	0	0,00
D	Brutto-Rohbauland	Sondergebiet	100	100	0	0,00
E	Brutto-Rohbauland	Allgemeines Wohngebiet	120	120	0	0,00
F	Bauerwartungsland	Wohnbaufläche	78	83	5	6,41
G	Begünstigtes Agrarland		10	10	0	0,00
H	Bauerwartungsland	Wohnbaufläche	78	83	5	6,41

Neuordnungswerte: Wirtschaftspark 112

Zone	Entwicklungs- zustand	Art und Maß der baulichen Nutzung			Bodenrichtwert		Differenz	
		Art der Nutzung	GRZ	GFZ	30.06.2006 [€/m ²]	30.06.2007 [€/m ²]	[€/m ²]	[%]
A	Baureifes Land	Büro- und Dienstleistungen	0,7	1,6	205	205	0	0,00

Neuordnungswerte: Wirtschaftspark 113

Zone	Entwicklungs- zustand	Art und Maß der baulichen Nutzung			Bodenrichtwert		Differenz	
		Art der Nutzung	GRZ	GFZ	30.06.2006 [€/m ²]	30.06.2007 [€/m ²]	[€/m ²]	[%]
B	Baureifes Land	Kerngebiet	1,0	3,0	270	270	0	0,00
C	Baureifes Land	Kerngebiet	0,8	2,0	215	215	0	0,00
E	Baureifes Land	Kerngebiet	0,8	1,8	205	205	0	0,00
F	Baureifes Land	Kerngebiet	0,8	1,8	190	190	0	0,00

Neuordnungswerte: Wohnpark 114

Zone	Entwicklungs- zustand	Art und Maß der baulichen Nutzung			Bodenrichtwert		Differenz	
		Art der Nutzung	GRZ	GFZ	30.06.2006 [€/m ²]	30.06.2007 [€/m ²]	[€/m ²]	[%]
A	Baureifes Land	Allgemeines Wohngebiet	0,3	0,6	200	200	0	0,00

Demzufolge haben sich im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme lediglich die Anfangswerte in den Bodenwertzonen F und H verändert.

4.0 Planungen / Untersuchungen**Spielmöglichkeiten im Freiraum**

Um die Aufenthaltsqualität im Bereich des Freiraumes zwischen dem Wohnpark 114 und dem neuen Sportplatz zu erhöhen, soll durch die Aufstellung von Spielgeräten sowie die Bereitstellung von Flächen für Ballspiele in ausgewählten Bereichen eine Freizeitnutzung angeboten werden. Das Konzept sieht vor, dass in verschiedenen Spielzonen naturnahe Spielgeräte aufgestellt werden sollen. Darüber hinaus soll durch die regelmäßige Mahd eines abgrenzbaren Teilbereiches die Möglichkeit für Ballspiele geschaffen werden.

5.0 Erschließung**Wirtschaftspark 113**

Im Bereich des Wirtschaftsparks 113 sind die im Frühjahr 2007 begonnen Erschließungsmaßnahmen abgeschlossen worden. Die Erschließungsmaßnahmen umfassen die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Herstellung der Baustraßen.

Im Bereich des Baufeldes MK 2 bedarf es zukünftig noch der Verlegung der vorhandenen Fernwärmeleitung der ESA. Die Fernwärmeleitung ist auf Grundlage des ursprünglich rechtskräftigen Bebauungsplanes 113 verlegt worden. Mit der Änderung des Bebauungsplanes hat sich die Erschließungsstruktur maßgeblich verändert. Dadurch bedingt verläuft die Fernwärmeleitung zurzeit durch das Baufeld MK 2. Damit das Baufeld einer späteren baulichen Nutzung zugeführt werden kann, muss die Fernwärmeleitung in diesem Teilbereich verlegt werden.

Wohnpark 114

Im Bereich des Wohnparks 114 ist der Straßenendausbau für die öffentlichen Erschließungsstraßen bis auf den Bereich des Wendehammers am Europaring abgeschlossen. Der Straßenendausbau für die noch fehlende Teilfläche erfolgt im Anschluss an die derzeit noch laufenden Hochbaumaßnahmen

6.0 Hochbau**Wohnpark 114**

Die Hochbauarbeiten auf den Baufeldern A1, A5 und D6-Ost laufen zurzeit. 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

Auf Grundlage der im Rahmen der Verhandlungen im Notariat Dr. Schmittat am 05.10.2007 erzielten Modifizierung der Nutzungsbindung der Ankermieter LEY und SIEMES und auf Grundlage der bisher gefassten Beschlüsse stimmte der Rat der Stadt Sankt Augustin in seiner Sitzung am 09.10.2007 dem Entwurf des Kaufvertrages zu und beauftragte die Verwaltung, die Beurkundung vorzunehmen.

Im Nachgang zu der Sitzung des Rates wurden von Seiten des Investors / HOCHTIEF Bedenken gegen die Mitbeurkundung der Mietverträge geäußert. Die Bedenken bezogen sich ausschließlich auf den Umstand, dass sich durch die Mitbeurkundung der Mietverträge der Geschäftswert der Urkunde aufgrund der Laufzeit der Mietverträge und der vereinbarten Miethöhe deutlich erhöhen wird, wodurch erhebliche Mehrkosten entstehen. Die Mehrkosten umfassen insbesondere die mit der Beurkundung verbundenen Kosten des Notars sowie die vom Finanzamt zu erhebende Grunderwerbssteuer, da diese unmittelbar vom Geschäftswert des Kaufvertrages abhängig sind.

Seit der Entscheidung des Rates am 09.10.2007 wurden insgesamt drei Termine im Notariat Dr. Schmittat für eine Beurkundung reserviert. Alle Termine wurden von Seiten der Firma HOCHTIEF abgesagt, da von Seiten des Investors aufgrund der finanziellen Mehrbelastungen zunächst keine Freigabe erfolgte.

Im Rahmen eines Gespräches am 18.01.2008 hat die Firma HOCHTIEF mitgeteilt, dass das Projekt nach wie vor durchgeführt werden soll. Hierzu gibt es konkrete Überlegungen, wie die aufgetretenen Probleme gelöst werden können. Über den aktuellen Stand der Gespräche wird in der heutigen 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
Technischer Beigeordneter

<Name des Unterzeichnenden>

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 €
bereitgestellt. Davon im laufenden Haushaltsjahr €.