

Sitzungsvorlage

Datum: 18.08.2009
Drucksache Nr.: **09/0230**

Beratungsfolge Zentrumsausschuss	Sitzungstermin 01.09.2009	Behandlung öffentlich / Kenntnisnahme
--	-------------------------------------	---

Betreff

Bericht zum aktuellen Stand der Entwicklungsmaßnahme

Beschlussvorschlag:

Der Zentrumsausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Problembeschreibung/Begründung:

1.0 Finanzen

Staatliches Rechnungsprüfungsamt (StRPA): Baufachlicher Prüfbericht

In den Jahren 2003 bis 2005 hat das Staatliche Rechnungsprüfungsamt Köln (StRPA) alle städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen im Bereich der Bezirksregierung Köln im Hinblick auf die Verwendung von Städtebaufördermitteln überprüft. Das Ergebnis der Prüfung wurde der Stadt Sankt Augustin am 05.04.2005 mit der Aufforderung übersandt, zunächst zu den einzelnen Prüfmitteilungen des StRPA Stellung zu nehmen.

Mit Schreiben vom 24.05.2005 hat die Stadt dann ausführlich zu dem Ergebnis der Prüfung Stellung genommen. Darüber hinaus wurden der Bezirksregierung am 13.06.2005 ergänzende Unterlagen zur Verfügung gestellt. Eine erste Reaktion auf die Stellungnahmen der Stadt erfolgte durch die Bezirksregierung Köln am 01.10.2007. Die von der Bezirksregierung vorgenommene Auswertung führte dann am 05.12.2007 zu einem Erörterungstermin, in dem die Stadt gebeten wurde, eine weitere ergänzende Stellungnahme sowie zusätzliche Unterlagen vorzulegen. Diese wurden der Bezirksregierung Köln mit Schreiben vom 12.12.2007 und 24.01.2008 übersandt.

Mit Schreiben vom 22.04.2009 hat die Bezirksregierung Köln nun der Stadt einen baufachlichen Prüfbericht zu der Prüfmitteilung des Staatlichen Rechnungsprüfungsamtes und den Stellungnahmen der Stadt zugesandt. Der baufachliche Prüfbericht kommt dabei zu dem Ergebnis, dass im Hinblick auf die Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln von einer derzeitigen Überzahlung auszugehen ist.

Die Überprüfung des baufachlichen Prüfberichtes ergab, dass aus Sicht der Stadt einzelne Inhalte weder nachvollziehbar waren, noch in Teilen den tatsächlichen Gegebenheiten entsprachen und somit die daraus gezogenen Schlussfolgerungen nicht korrekt waren. Der sich daraus ergebende Klärungsbedarf machte es erforderlich, dass die Stadt mit Schreiben vom 09.06.2009 eine weitere, umfangreiche Stellungnahme zu den einzelnen Prüfmitteilungen abgeben hat. Der Bezirksregierung wurde angeboten, die sich aus dem Prüfbericht und den Stellungnahmen sich ergebenden Grundsatzfragen in einem gemeinsamen Gespräch zu erörtern, damit auf dieser Grundlage dann eine Klärung herbeigeführt werden kann. Eine Reaktion der Bezirksregierung liegt bisher allerdings nicht vor.

Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008

Mit der Veröffentlichung der Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 am 22.10.2008 hat das Land Nordrhein-Westfalen neue Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Maßnahmen zur Stadtentwicklung und Stadterneuerung erlassen. Die Bestimmungen der neuen Förderrichtlinien sind ab diesem Zeitpunkt im Bewilligungsverfahren für Maßnahmen der Stadtentwicklung und Stadterneuerung anzuwenden. Neue Grundlage für die Bewilligung von Städtebaufördermitteln bildet dabei ein neues, landesweit einheitliches Muster einer Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF), welches sich von der bisherigen projektbezogenen Kosten- und Finanzierungsübersicht erheblich unterscheidet.

Eine Umstellung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme auf die neuen Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 und die damit verbundenen neuen landesweit einheitlichen Muster erfolgt allerdings zunächst nicht. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, da sich der letzte maßnahmenbezogene Bewilligungsbescheid aus dem Jahr 1998 ausdrücklich auf die Förderrichtlinien Stadterneuerung vom 30.01.1998 bezieht und ein formeller Änderungsbescheid mit einer Bezugnahme auf die neuen Förderrichtlinien bisher nicht vorliegt. Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist auch nicht erkennbar, dass im Rahmen der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bis zum 31.12.2010 aufgrund des Gesamtsaldos weitere Fördermittel benötigt und somit ein neues Bewilligungsverfahren erforderlich werden würde. Sofern von Seiten des Landes eine Umstellung auf das neue Muster der Kosten- und Finanzierungsübersicht und die Anwendung der neuen Förderrichtlinien für erforderlich gehalten wird, kann eine Umstellung mit der nächsten Fortschreibung erfolgen.

Kosten- und Finanzierungsübersicht (Stichtag: 30.06.2009)

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist zum Stichtag 30.06.2009 fortgeschrieben worden. Die Veränderungen der einzelnen Ausgabe- und Einnahmepositionen werden im nicht öffentlichen Teil vorgestellt.

2.0 Grundstücksangelegenheiten

Baufeld MK 3: Ermittlung eines projektbezogenen Verkehrswertes

Im Hinblick auf eine potenzielle Erweiterung der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg ist der Gutachterausschuss des Rhein-Sieg-Kreises damit beauftragt worden, für das Baufeld MK 3 im Bereich des Wirtschaftsparks 113 einen projektbezogenen Neuordnungswert zu ermitteln. Grundlage des projektbezogenen Neuordnungswertes bildet die Annahme, dass im Falle der Erweiterung der Hochschule auf dem Baufeld MK 3 eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes im Hinblick auf die Zweckbestimmung und die städtebaulichen Kennzif-

fern erforderlich wird.

Zum Stichtag 27.10.2008 hatte der Gutachterausschuss für das Baufeld MK 3 (Wertzone C) einen Neuordnungswert auf Grundlage der Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplanes Nr. 113 – Haus Heidefeld ermittelt:

- GRZ: 0,8
- GFZ: 2,0
- Anzahl der Geschosse: III-IV
- Nutzung: „Kerngebiet“

In Abstimmung mit der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg ist aber davon auszugehen, dass diese im Bebauungsplan festgesetzten städtebaulichen Kennziffern nicht erreicht werden können. Vor diesem Hintergrund wurde der Gutachterausschuss bei der Ermittlung eines projektbezogenen Neuordnungswertes gebeten, folgende Rahmendaten zugrunde zu legen:

- GRZ: 0,4
- GFZ: 1,2
- Anzahl der Geschosse: II-III
- Nutzung: „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hochschule“

Aufgrund der geringeren Ausnutzbarkeit des Baufeldes und der eingeschränkten Nutzung (Hochschule) kommt der Gutachterausschuss zu dem Ergebnis, dass von dem bisherigen Neuordnungswert ein entsprechender Wertabschlag gerechtfertigt ist.

3.0 Erschließung

Wohnpark 114: Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen

Die noch ausstehenden Bauarbeiten für die zusätzlichen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sowie die Herstellung von sechs weiteren öffentlichen Stellplätzen sind abgeschlossen. Damit sind alle bisher vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen im Bereich des Wirtschaftsparks 114 fertig gestellt.

Wirtschaftspark 113

Im Bereich des Baufeldes MK 1 sind in der ersten Jahreshälfte 2009 die Altkanäle, die vorhandene Bitumendecke sowie der Aufwuchs entfernt worden, um die notwendigen Voraussetzungen für die Realisierung der Hochbaumaßnahmen zu gewährleisten. Die übrigen Erschließungsanlagen sind inkl. der Ver- und Entsorgungsanlagen bis zum Status Baustraße hergestellt. Der Straßenendausbau sowie die noch erforderliche Verlegung eines Teilabschnitts der vorhandenen Fernwärmeleitung im Bereich des Baufeldes MK 2 werden in Abhängigkeit von den zukünftigen Hochbaumaßnahmen auf den einzelnen Baufeldern erfolgen.

Die Verlagerung der Skateranlage ist abgeschlossen. Die Anlage wurde am 29.05.2009 an dem neuen Standort offiziell eröffnet. Die Verlagerung der Skateranlage ist erforderlich gewesen, da andernfalls die gemäß dem Bebauungsplan vorgesehenen Kerngebietsflächen im Bereich des Wirtschaftsparks 113 nicht erschlossen werden konnten.

Freiraum 113 / 114: Spielmöglichkeiten

Die Aufstellung der Spielgeräte im Bereich des Freiraums zwischen dem Wohnpark 114 und dem neuen Sportplatz ist zunächst einmal abgeschlossen. Unabhängig davon wird derzeit geprüft, den Freiraum durch ein entsprechendes Freizeitangebot ggf. noch attraktiver zu gestalten.

4.0 Vermarktung

Wirtschaftspark 112

Angrenzend an den Wirtschaftspark 112 realisiert der Rhein-Sieg-Kreis den Neubau der Heinrich-Hanselmann-Schule. Für die Umsetzung des Vorhabens wird es voraussichtlich erforderlich sein, Teilflächen aus dem Bereich des Wirtschaftsparks 112 in Anspruch zu nehmen. Die hierfür erforderlichen Abstimmungsgespräche zur Arrondierung werden derzeit mit dem Rhein-Sieg-Kreis geführt.

Wirtschaftspark 113

Für das Baufeld MK 1 erfolgt nach Eintritt der aufschiebenden Bedingungen zurzeit die Abstimmung mit allen Projektbeteiligten, um die Voraussetzungen zur Umsetzung der Hochbaumaßnahmen zu schaffen. Der Baubeginn soll nach Möglichkeit in Kürze erfolgen.

Das Baufeld MK 3 ist als potenzielle Erweiterungsfläche für die Hochschule Bonn-Rhein-Sieg vorgesehen. Im unmittelbaren Anschluss an den vorhandenen Campusbereich können hier bei Bedarf Einrichtungen für neue und ergänzende Studiengänge geschaffen werden. Die Realisierung hängt allerdings maßgeblich vom Hochschulstandortentwicklungsplan ab, der voraussichtlich im Herbst 2009 vorliegen soll.

Wohnpark 114

Im Bereich des Wohnparks 114 konnten bisher 54 von insgesamt 57 Baufeldern verkauft werden. Diese gliedern sich in folgende Nutzungen:

- 7 Baufelder für Mehrfamilienhäuser
- 1 Baufeld für studentisches Wohnen
- 1 Baufeld für Eigentumswohnungen / studentischem Wohnen / Mehrfamilienhaus
- 14 Baufelder für Reihenhaushausgrundstücke
- 1 Baufeld für betreutes Wohnen
- 30 Baufelder für Doppelhäuser

Darüber hinaus liegt nach wie vor eine Anfrage für die noch verfügbaren Baufelder A6-Ost, A9-Ost und A10-Ost vor. Die Anfrage und die damit verbundenen Rahmenbedingungen (Nutzung / Konditionen) werden noch geprüft.

5.0 Hochbau

Wohnpark 114

Im Bereich des Wohnparks 114 laufen zurzeit nur noch die Hochbauarbeiten auf dem Bau-feld D6-Ost. Die Hochbaumaßnahmen auf den übrigen Baufeldern sind mit Ausnahme der noch nicht veräußerten Baufelder (A6-O, A9-O, A10-O) abgeschlossen.

In Vertretung

Rainer Gleß
Erster Beigeordneter

Die Maßnahme

- ☒ hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
☐ hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf €.

☐ Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan zur Verfügung.

- ☐ Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von
☐ über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.
☐ über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

Zur Finanzierung wurden bereits € veranschlagt; insgesamt sind € bereit zu stellen. Davon entfallen € auf das laufende Haushaltsjahr.