

Sitzungsvorlage

Datum: 11.11.2009
Drucksache Nr.: **09/0357**

| | | |
|--|-------------------------------------|---|
| Beratungsfolge Zentrumsausschuss | Sitzungstermin 02.12.2009 | Behandlung öffentlich / Kenntnisnahme |
|--|-------------------------------------|---|

Betreff

Bericht zum aktuellen Stand der Entwicklungsmaßnahme

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Problembeschreibung/Begründung:

1.0 Projektorganisation

Gesellschafterwechsel bei der DSK

Mit Schreiben vom 07.10.2009 hat die DSK der Stadt mitgeteilt, dass zum 01.01.2010 ein Gesellschafterwechsel erfolgen wird. Die bisherige Gesellschafterin, die HSH Real Estate AG, Hamburg, hat ihre Geschäftsanteile an der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH mit Wirkung zum 01.01.2010 veräußert. Die HSH Real Estate AG hat im Rahmen der konsequenten Neuausrichtung als Fondsplattform die Veräußerung aller Beteiligungen beschlossen, die nicht dem originären Fondsgeschäft zuzuordnen sind.

Käufer der DSK ist ein Konsortium vermögender Privatinvestoren, das von Herrn Wolfgang Weinschrod angeführt wird. Herr Weinschrod ist Vorsitzender der Geschäftsführung der Pirelli & C. Real Estate Deutschland GmbH mit Sitz in Hamburg. Aus seiner früheren Tätigkeit als Geschäftsführer der BauBeCon Sanierungsträger GmbH sowie als Mitglied im Aufsichtsrat der DSK ist Herr Weinschrod mit dem Unternehmen vertraut. Herr Weinschrod hat erklärt, dass er sich mit seinen Partnern langfristig bei der DSK engagieren und das bisherige Geschäftsmodell unverändert fortführen will. Die Besetzung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates wird beibehalten.

Aus Sicht der Geschäftsführung der DSK ist es erfreulich, dass so schnell ein neuer Gesellschafter gefunden werden konnte, der mit seinem fachlichen Hintergrund und seiner langfristigen Orientierung die Stabilität des Geschäftsmodells und damit der Gesellschaft gewährleisten wird.

2.0 Finanzen

Staatliches Rechnungsprüfungsamt (StRPA): Baufachlicher Prüfbericht

Eine Reaktion der Bezirksregierung auf das Schreiben der Stadt vom 09.06.2009 hinsichtlich der Klärung der noch offenen Fragen und der unkorrekten Schlussfolgerungen des Prüfers aus den vorliegenden Unterlagen steht nach wie vor aus. Darüber hinaus hat die Bezirksregierung auch noch keinen Gebrauch von dem von der Stadt angebotenen Gesprächstermin gemacht. Sobald neuere Erkenntnisse zu diesem Thema vorliegen, wird die Verwaltung im Rahmen der Berichterstattung über den aktuellen Stand umgehend informieren.

Ausgleichsmaßnahmen des Bundes für die Region Bonn - Strukturförderung

Im Rahmen der Ausgleichsleistungen für die Region Bonn wegen des Verlustes von Parlamentssitz und Regierungsfunktionen sind der Stadt per Bescheid vom 08.02.1994 zweckbestimmte Fördermittel in Höhe von insgesamt 292.472,25 € zur Verfügung gestellt worden. Die Fördermittel sind unmittelbar an ansiedlungswillige Unternehmen im Sinne des Zuwendungsbescheides weiterzugeben, sofern die Voraussetzungen erfüllt werden können. Hierzu gehört neben der Akzeptanz der Auflagen durch die Erwerber u.a. auch die Vorgabe, dass der zu erzielende Verkaufspreis die von der Stadt aufgewandten Kosten für die Liegenschaften nicht übersteigen darf.

Da das Fördergebiet (Wirtschaftspark 113 und Wirtschaftspark 112 (anteilig)) zum städtebaulichen Entwicklungsbereich gehört, gelten für die Ermittlung der Verkaufspreise (Neuordnungswerte) die Bestimmungen der §§ 165 ff. BauGB. Demzufolge werden die zu erzielenden Verkaufspreise durch den zuständigen Gutachterausschuss des Rhein-Sieg-Kreises ermittelt und abschließend festgelegt. Für den Bereich des Fördergebietes hat der Gutachterausschuss je nach Lage, Nutzung und Ausnutzbarkeit des jeweiligen Grundstücks Neuordnungswerte zwischen 190 und 270 €/m² festgesetzt, sofern die Ausnutzbarkeit des Grundstücks aufgrund der städtebaulichen Kennziffern (GRZ / GFZ / Anzahl der Geschosse etc.) voll erreicht wird.

Als Ergebnis der Kostenkalkulation kann nach derzeitigem Erkenntnisstand festgestellt werden, dass der innerhalb des Fördergebietes relevante durchschnittliche Kostenaufwand pro m²-Nettobaufläche unterhalb des Neuordnungswertes liegt. In dem bisher ermittelten durchschnittlichen Kostenaufwand sind aber nach wie vor noch pauschale Kostenschätzungen enthalten, die sich aufgrund von Ausschreibungsergebnissen jederzeit verändern können. Somit ist zum jetzigen Zeitpunkt festzustellen, dass der für die Liegenschaften aufzuwendende Kostenaufwand die derzeit vom Gutachterausschuss festgesetzten Neuordnungswerte unterschreitet, wodurch die Auflage aus dem Zuwendungsbescheid zurzeit nicht erfüllt werden kann.

Am 30.09.2009 fand hierzu ein Erörterungstermin im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in Bonn statt. Als Ergebnis des Gespräches kann festgehalten werden, dass die Fördermittel der Stadt bis Ende 2010 weiterhin zur Verfügung gestellt werden. Ziel soll es sein, einen einvernehmlichen Lösungsweg zwischen Stadt und BMVBS zu finden. Hierzu sollen von der Stadt kreative Lösungen zur Erfüllung der Auflagen entwickelt werden, die eine Weitergabe des Fördervorteils an ansiedlungswillige Unternehmen im Sinne des Zuwendungsbescheides ermöglichen.

3.0 Grundstücksangelegenheiten

Fortschreibung der Anfangs- und Neuordnungswerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis ist damit beauftragt worden, die Anfangs- und Neuordnungswerte für den Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme aktuell fortzuschreiben. Die fortgeschriebenen Anfangs- und Neuordnungswerte bilden die Grundlage für alle An- und Verkäufe von Grundstücken im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Die letzte Fortschreibung erfolgte zum Wertermittlungstichtag 27.10.2008.

4.0 Vermarktung

EU-weite Ausschreibung der Baufelder

Gemäß dem Beschluss des Zentrumsausschusses vom 01.09.2009 ist die europaweite Ausschreibung der verfügbaren Baufelder im Bereich der Wirtschaftsparks 112 und 113 vorbereitet worden. Die Grundlagen der Ausschreibung sind Gegenstand eines gesonderten Tagesordnungspunktes

Wirtschaftspark 112

Unmittelbar angrenzend an den Bereich des Wirtschaftsparks 112 werden die Planungen für den Neubau der Heinrich-Hanselmann-Schule von Seiten des Rhein-Sieg-Kreises weitergehend konkretisiert. Für die Umsetzung des Vorhabens ist es u.a. auch erforderlich, Teilflächen aus dem Bereich des Wirtschaftsparks 112 für die provisorische Verlagerung der bestehenden Parkplätze sowie die Herstellung einer Baustraße zur Abwicklung des Baustellenverkehrs in Anspruch zu nehmen. Die hierfür erforderlichen Abstimmungsgespräche zwischen Stadt und Rhein-Sieg-Kreis erfolgen zurzeit. Der Entwurf des Gestattungsvertrages sieht vor, dass die Gestattung jederzeit widerrufen werden kann, sofern eine Vermarktung der einzelnen Baufelder möglich ist.

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

Die vorliegende Anfrage zu den noch verfügbaren Baufeldern A6-O, A9-O und A10-O ist bisher noch nicht weitergehend konkretisiert worden.

5.0 Hochbau

Wohnpark 114

Im Bereich des Wohnparks 114 laufen zurzeit nur noch die Hochbauarbeiten auf dem Baufeld 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.