

Sitzungsvorlage

Datum: 25.05.2010
Drucksache Nr.: **10/0199**

Beratungsfolge Zentrumsausschuss	Sitzungstermin 15.06.2010	Behandlung öffentlich / Kenntnisnahme
--	-------------------------------------	---

Betreff

Bericht zum aktuellen Stand der Entwicklungsmaßnahme

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Problembeschreibung/Begründung:

1.0 Finanzen

Staatliches Rechnungsprüfungsamt (StRPA): Baufachlicher Prüfbericht

Am 04.03.2010 fand ein Gespräch mit den Vertretern der Bezirksregierung Köln statt, in dem es um die Klärung der noch offenen Fragen aus dem baufachlichen Prüfbericht sowie den daraus gezogenen Schlussfolgerungen des Prüfers aus den eingereichten Unterlagen ging. Nach Mitteilung der Bezirksregierung soll im Laufe dieses Jahres ein abschließender Bescheid über das Ergebnis der Prüfung erfolgen. Das gemeinsame Gespräch sollte dazu dienen, die unterschiedlichen Sichtweisen vom Staatlichen Rechnungsprüfungsamt und der Stadt zu erörtern, um möglichst viele Einzelpunkte vorab zu klären.

2.0 Grundstücksangelegenheiten

Fortschreibung der Anfangs- und Neuordnungswerte

Der Gutachterausschuss des Rhein-Sieg-Kreises und der Stadt Troisdorf hat die Anfangs- und Neuordnungswerte für den Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme rückwirkend zum Wertermittlungstichtag 01.03.2010 fortgeschrieben. Der Gutachterausschuss kommt bei seiner Fortschreibung zu folgendem Ergebnis:

Anfangswerte

Be- reich	Zone	Entwicklungs- zustand	Art der Nutzung	Bodenrichtwert		
				27.10.2008	01.03.2010	Differenz
				[€/m ²]	[€/m ²]	[€/m ²]
SEM	B	Baureifes Land	Kerngebiet	250	225	-25
	C	Brutto-Rohbauland	Sonder-/Misch-/ Kerngebiet	145	145	0
	D	Brutto-Rohbauland	Sondergebiet	100	100	0
	E	Brutto-Rohbauland	Allgemeines Wohn- gebiet	120	120	0
	F	Bauerwartungsland	Wohnbaufläche	87	87	0
	G	Begünstigtes Agrar- land		10	10	0
	H	Bauerwartungsland	Wohnbaufläche	87	87	0

Neuordnungswerte

Be- reich	Zone	Entwicklungs- zustand	Art der Nutzung	Bodenrichtwert		
				27.10.2008	01.03.2010	Differenz
				[€/m ²]	[€/m ²]	[€/m ²]
112	A	Baureifes Land	Büro- und Dienstleistungen	205	180	-25
113	B	Baureifes Land	Kerngebiet	270	240	-30
	C	Baureifes Land	Kerngebiet	215	190	-25
	E	Baureifes Land	Kerngebiet	205	180	-25
	F	Baureifes Land	Kerngebiet	190	170	-20
114	A	Baureifes Land	Allgemeines Wohn- gebiet	200	180	-20

Die Fortschreibung der Anfangswerte hat keine unmittelbare Auswirkung auf die Kosten- und Finanzierungsübersicht, da in der betroffenen Wertzone B alle Grundstücksankäufe bereits abgeschlossen sind. Dagegen hat die Fortschreibung der Neuordnungswerte unmittelbare Auswirkung auf die Kosten- und Finanzierungsübersicht. Unter Berücksichtigung der noch zu vermarktenden Baufelder ergibt sich gegenüber den bisherigen Neuordnungswerten eine Differenz von ca. -2,5 Mio. €.

Die Veränderungen der einzelnen Anfangs- und Neuordnungswerte sind im Rahmen der nächsten Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht zum 30.06.2010 zu berücksichtigen und die damit verbundenen Auswirkungen auf den Fördermittelbedarf darzustellen.

3.0 Vermarktung

Wirtschaftspark 112 / 113

Gemäß dem Beschluss des Zentrumsausschusses vom 01.09.2009 ist die europaweite Ausschreibung für die verfügbaren Baufelder im Bereich der Wirtschaftsparks 112 und 113 durchgeführt worden. Vorgesehen war ein jeweils zweistufiges Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb. Der Stand der Verfahren sieht wie folgt aus:

Baufeld MK 4 (Wirtschaftspark 113)

Status:	Ausschreibung abgeschlossen
– Bekanntmachung der Ausschreibung:	21.01.2010
– Einreichung der Teilnahmeanträge:	bis zum 12.03.2010
– Anzahl der eingereichten Teilnahmeanträge:	0
– Aufforderung zur Angebotsabgabe:	entfällt
– Zuschlagserteilung:	entfällt

Baufeld MK 5 (Wirtschaftspark 113)

Status:	Ausschreibung abgeschlossen
– Bekanntmachung der Ausschreibung:	05.02.2010
– Einreichung der Teilnahmeanträge:	bis zum 26.03.2010
– Anzahl der eingereichten Teilnahmeanträge:	0
– Aufforderung zur Angebotsabgabe:	entfällt
– Zuschlagserteilung:	entfällt

Baufelder im Bereich des Wirtschaftspark 112

Status:	Ausschreibung abgeschlossen
– Bekanntmachung der Ausschreibung:	13.02.2010
– Einreichung der Teilnahmeanträge:	bis zum 09.04.2010
– Anzahl der eingereichten Anträge:	0
– Aufforderung zur Angebotsabgabe:	entfällt
– Zuschlagserteilung:	entfällt

Baufeld MK 2

Status:	Ausschreibung abgeschlossen
– Bekanntmachung der Ausschreibung:	06.03.2010
– Einreichung der Teilnahmeanträge:	bis zum 23.04.2010
– Anzahl der eingereichten Teilnahmeanträge:	0
– Aufforderung zur Angebotsabgabe:	entfällt
– Zuschlagserteilung:	entfällt

In allen vier EU-weiten Ausschreibungsverfahren ist kein Antrag auf Teilnahme eingereicht worden, so dass sich die Durchführung der Verhandlungsverfahren erübrigt hat. Die Ausschreibungsverfahren sind eingestellt und mit der Bekanntmachung formell abgeschlossen worden.

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 für die Baufelder A6-Ost, A9-Ost und A10-Ost vorliegende Anfrage ist zurückgezogen worden. Nach Angabe des Interessenten ist eine wirtschaftliche Umsetzung nicht mehr möglich, da sich die Kosten aufgrund der Änderungen der EnEV in 2009 deutlich erhöht haben. Für die verbleibenden Grundstücke werden deshalb zukünftig wieder Anzeigen geschaltet.

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.