

Sitzungsvorlage

Datum: 08.02.2011
Drucksache Nr.: **11/0087**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	22.03.2011	öffentlich / Vorberatung
Rat	13.04.2011	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Wohn- und Wissenschaftspark (WTP I);
a) Änderung der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen der Stadt Bonn und der Stadt Sankt Augustin
b) Satzung zur 1. Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Entwicklungsbereiches "Wohn- und Wissenschaftspark (WTP I)"

Beschlussvorschlag:

1. Der als Anlage A beigefügten 1. Änderungsvereinbarung zur öffentlich-rechtlichen Vereinbarung als 1. Stufe eines Stufenvertrages zur gemeinsamen Vorbereitung des interkommunalen städtebaulichen Entwicklungsvorhabens „Wohn- und Technologiepark Bonn/Sankt Augustin (WTP)“ und zur gemeinsamen Durchführung und Abwicklung einer ersten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Wohn- und Wissenschaftspark (WTP I)“ wird zugestimmt.
2. Die 1. Änderungssatzung über die förmliche Festlegung des Entwicklungsbereiches "Wohn- und Wissenschaftspark (WTP I)" wird in der als Anlage B beigefügten Fassung beschlossen.

Dieser Beschluss steht unter dem Vorbehalt, dass der Rat der Stadt Bonn der 1. Änderungssatzung in der Fassung gem. Anlage B ebenfalls zustimmt und die Änderung der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen der Bundesstadt Bonn und der Stadt Sankt Augustin zur gemeinsamen Vorbereitung des interkommunalen städtebaulichen Entwicklungsvorhabens „Wohn- und Technologiepark Bonn/Sankt Augustin (WTP)“ und zur gemeinsamen Durchführung und Abwicklung einer ersten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Wohn- und Wissenschaftspark (WTP I)“ durch die Bezirksregierung Köln genehmigt wird.

Sachverhalt / Begründung:

Die Bezirksregierung Köln hat dem in Abstimmung mit der Stadt Sankt Augustin gestellten Antrag der Stadt Bonn auf Verlängerung der Laufzeit der Entwicklungsmaßnahme WTP I Bonn/Sankt Augustin und dem Antrag auf Einbeziehung einer weiteren Fläche (Wohnpark II) in den WTP I mit verschiedenen Maßgaben stattgegeben. Dies bedeutet konkret, dass nunmehr auf der Basis der Ergebnisse der aktualisierten Voruntersuchungen der Satzungsbereich WTP I um die Flächen ergänzt werden soll, die vorher als Wohnpark II der 2. Entwicklungsstufe zugeordnet waren. Dabei handelt es sich um einen Bereich, der begrenzt wird durch die Stadtbahnlinie im Norden und die Sankt Augustiner Straße (B 56) im Süden sowie die Bundesgrenzschutzstr. im Osten und den Verlauf des Mühlenbaches im Westen.

Der Bericht über die ergänzenden Voruntersuchungen und zur Einbeziehung der II. Stufe des Wohnparks in den Satzungsbereich wurde vom Projektbeirat am 02.12.2010 einstimmig empfohlen.

Die Fortführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme WTP I als interkommunales Projekt stellt sich insgesamt als sinnvoll und zielführend dar. Sie trägt insbesondere dem von Beginn an dieses Vorhaben kennzeichnenden Aspekt Rechnung, wonach beide Städte auch die Entwicklungsziele auf dem jeweils benachbarten Hoheitsgebiet zum Nutzen der Region mittragen und verfolgen. Die Prägung als Gesamtvorhaben mit der Möglichkeit, bereits jetzt den Wohnpark II zu entwickeln und zu gegebener Zeit auch den Technologiepark in der 2. Stufe zu realisieren, rechtfertigt die Fortführung der Entwicklungsmaßnahme im bisherigen rechtlichen Rahmen, erfordert aber zugleich sowohl eine Änderung der gemeinsamen Entwicklungsmaßnahme zugrundeliegenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung als auch die Änderung der Satzung. Unabhängig davon wird in der Folgezeit die Möglichkeit zur sukzessiven Entlassung von Teilbereichen aus dem Satzungsbereich nach Abschluss der jeweiligen Entwicklung geprüft werden.

Zu 1.

Die hier anzupassende öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen beiden Städten ist durch den Rat der Stadt Bonn wie auch durch den Rat der Stadt Sankt Augustin einstimmig beschlossen worden und am 15.12.1998 in Kraft getreten.

Mit der 1. Änderungsvereinbarung (Anlage A) wird an der ursprünglichen Zielsetzung, der Umsetzung des Gesamtvorhabens in 2 Stufen und zwar

- in einer 1. Stufe die Entwicklung des „Wohn- und Wissenschaftspark (WTP I)“ und
- in einer 2. Stufe die Entwicklung des „Wohn- und Technologiepark (WTP II)“

im Grundsatz festgehalten. Die Teile I und III der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung gelten für das Gesamtvorhaben WTP, der Teil II beinhaltet die Durchführung und Abwicklung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme WTP I als 1. Stufe. Die nunmehr vorgesehene vorgezogene Entwicklung des Wohnpark II bereits in der 1. Stufe des Gesamtvorhabens erfordert eine Anpassung der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zum einen insofern, als eine Überarbeitung der Anlagen 2 und 3 (Pläne zur Abgrenzung der in den Stufen 1 und 2 betroffenen Flächen) der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung erforderlich wird.

Mit der 1. Änderungsvereinbarung werden ferner der § 11 (Aufteilung der Kosten und Erlöse) und § 16 (Inkrafttreten/Laufzeit) der Vereinbarung konkretisiert:

Neben der bis zum 31.12.2016 befristeten Verlängerung der Laufzeit der Entwicklungssatzung erfolgt eine Klarstellung, dass zum Zeitpunkt des Abschlusses der Maßnahme auch die Abrechnung der Kosten und Erlöse mit Sankt Augustin erfolgt.

Die bislang unter § 16 (4) enthaltene Regelung zur Laufzeit „*Von der Laufzeitregelung nach Abs.2 ist die Verteilung des Steueraufkommens zunächst ausgenommen. Über die Laufzeit der Verteilung des Steueraufkommens ist in einer weiteren Stufe dieser Vereinbarung eine abschließende Regelung zu treffen.*“ kann entfallen. Es reicht aus, die Frage der Verteilung des Steueraufkommens im Rahmen der Umsetzung der 2. Stufe (WTP II) zu regeln.

Die zu ändernde öffentlich-rechtliche Vereinbarung wird erst mit der Genehmigung der Bezirksregierung wirksam.

zu 2.

Entsprechend dem Ergebnis der aktualisierten, ergänzenden vorbereitenden Untersuchungen (siehe Bericht in Anlage C) soll der Bereich des bestehenden Satzungsgebietes erweitert werden. Das Gebiet des Ergänzungsbereiches hat eine Größe von ca. 13 ha. Die Abgrenzung des Gebietes ist aus dem der Anlage B beigefügten Plan (Anlage 4 der Änderungssatzung) ersichtlich.

Das seinerzeit formulierte Entwicklungsziel, die Bereitstellung von ausreichendem Bauland - sowohl für Wohn- wie auch für gewerbliche Nutzung mit der entsprechenden Infrastruktur - ist nach wie vor gültig. Zur Erreichung der angestrebten Entwicklungsziele ist nach erneuter Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen im einzelnen auch für die Ergänzungsfläche die Anwendung des Entwicklungsrechtes gem. §§ 165 ff BauGB zu bejahen. Dementsprechend ist der bestehende Satzungsbereich zu ergänzen.

Durch die Ergänzung ist gewährleistet, dass dem nach wie vor hohen Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen Rechnung getragen wird; die im Jahre 1998 begonnene Entwicklungsmaßnahme ist in ihrer Gesamtdurchführung dennoch in einem überschaubaren Zeitraum möglich.

Gemäß der vorgenannten öffentlich-rechtlichen Vereinbarung kann die Stadt Bonn den Beschluss über die Entwicklungssatzung erst nach vorheriger Zustimmung des Rates der Stadt Sankt Augustin zu dem Satzungstext und dem dazugehörigen (aktualisierten) Bericht fassen. Diese - auch weiterhin geltende Regelung - ist auch für den Erweiterungsbereich anzuwenden. Die Zustimmung des Rates der Stadt Sankt Augustin soll in dessen Sitzung am 13.04.2011 eingeholt werden.

Der Beschluss über die 1. Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Entwicklungsbereiches "Wohn- und Wissenschaftspark (WTP I)" erfolgt unter dem Vorbehalt der Wirksamkeit der geänderten öffentlich-rechtlichen Vereinbarung. Die Satzung zur Änderung des Entwicklungsbereiches wird ebenfalls mit ihrer Bekanntmachung wirksam; einer vorherigen Genehmigung der Satzung bedarf es nicht mehr. Der bisherige Satzungstext ist als Anlage D beigefügt.

Mit der Erweiterung des bisherigen Satzungsgebietes ist auch eine Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsplanung erforderlich (Anhang zu Anlage C). Die Entwicklung zusätz-

licher Wohnbaulandflächen im Ergänzungsbereich führt in der Gesamtkalkulation der Entwicklungsmaßnahme zu einer erheblichen Reduzierung der sog. ‚unrentierlichen‘ Kosten, d.h. der Kosten, die nicht durch Einnahmen aus Grundstückserlösen gedeckt werden können. Dadurch wird der Bedarf an Fördermitteln reduziert. Die Bezirksregierung als Aufsichts- und Bewilligungsbehörde der Städtebaufördermittel hat gegen eine vorweggenommene Einbeziehung der ursprünglich erst für den zweiten Abschnitt geplanten Fläche keine Rechtsbedenken geltend gemacht.

Zur Erreichung eines wirtschaftlich und städtebaulich sinnvollen Abschlusses hat die Bezirksregierung mit Verfügung vom 21.9.2009 einer Verlängerung der Maßnahme bis Ende 2016 zugestimmt. Abgestellt auf diesen Zeithorizont, einschl. eines angemessenen Abrechnungszeitraumes sind in der Kosten- und Finanzierungsübersicht alle Maßnahmen in kosten- und erlösmäßiger Sicht aufgelistet. Die fördertechnische Abrechnung mit der Bezirksregierung in Form des dann vorzulegenden Schlussverwendungsnachweises soll zum 31.12.2016 erfolgen. In diesem Schlussverwendungsnachweis sind auch noch in geringem Umfang ausstehende Maßnahmen zu erfassen, zu diesem Zeitpunkt nicht veräußerte Grundstücke sind von der Stadt Bonn zu übernehmen, d.h. noch nicht realisierte Grundstückserlöse sind aus dem städtischen Haushalt der Stadt Bonn dem Finanzierungskreislauf der Entwicklungsmaßnahme zuzuführen. Insofern ist auch aus Haushaltsgründen die zügige Schaffung von Planungsrecht ebenso erforderlich wie die anschließende Vermarktung.

Der 30%ige Eigenanteil der Stadt Bonn und der Stadt Sankt Augustin an der Deckung der unrentierlichen Kosten (bei weiterhin 70%iger Förderung durch das Land) wird – wie in der bisherigen Kalkulation -vollständig durch die Einbringung des städtischen Altgrundbesitzes gedeckt.

In Vertretung

Rainer Gleß
Erster Beigeordneter

<Name des Unterzeichnenden>

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.