

Sitzungsvorlage

Datum: 31.08.2005
Drucksache Nr.: **05/0325**
öffentlich

Beratungsfolge: Zentrumsausschuss

Sitzungstermin: 21.09.2005

Betreff:

Bericht zum aktueller Stand der Maßnahmen

Beschlussvorschlag:

Der Zentrumsausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Problembeschreibung/Begründung:

1.0 Projektorganisation

2.0 Finanzen

Kosten- und Finanzierungsübersicht (Stichtag 30.06.2005)

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist zum Stichtag 30.06.2005 fortgeschrieben worden. Die Veränderungen der einzelnen Ausgabe- und Einnahmepositionen werden in einem separaten Tagesordnungspunkt vorgestellt.

Staatliches Rechnungsprüfungsamt

Das Staatliche Rechnungsprüfungsamt Köln hat seine Prüfung über die von der Bezirksregierung Köln bereitgestellten Fördermittel im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im Februar 2005 abgeschlossen und die Ergebnisse in einer Prüfungsmitteilung zusammengefasst. Die Bezirksregierung wurde vom Staatlichen Rechnungsprü-

fungsamt aufgefordert, die in der Prüfmitteilung enthaltenen Fragestellungen innerhalb von 5 Monaten zu beantworten.

Mit Schreiben vom 05.04.2005 hat die Bezirksregierung Köln die Prüfmitteilung zunächst an die Stadt übersandt mit der Bitte, zu den einzelnen darin aufgeführten Punkten Stellung zu nehmen. Die Stellungnahme der Stadt wurde am 24.05.2005 an die Bezirksregierung weitergeleitet. Eine Reaktion von Seiten der Bezirksregierung zur Stellungnahme der Stadt bzw. vom Staatlichen Rechnungsprüfungsamt zur Stellungnahme der Bezirksregierung Köln liegt zurzeit noch nicht vor.

Städtebaufördermittel

Mit Schreiben vom 20.07.2005 bat die Bezirksregierung Köln um Mitteilung, ob die bisher für das Jahr 2005 noch bereitstehenden Ausgabereste an Städtebaufördermitteln bis zum 30.09.2005 abgerufen werden können. Sofern ein Abruf nicht möglich ist, sollen die entsprechenden Ausgabereste bedarfsgerecht umgeschichtet werden. Da aufgrund der Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht zum Stichtag 30.06.2005 ein Abruf der Fördermittel aufgrund des Gesamtsaldos nicht möglich ist, ist eine entsprechende Zwischenmitteilung zur bedarfsgerechten Umschichtung an die Bezirksregierung Köln ergangen.

3.0 Grundstücksangelegenheiten

Fortschreibung der Anfangs- und Neuordnungswerte

Der Gutachterausschuss des Rhein-Sieg-Kreises hat die Anfangs- und Neuordnungswerte für den städtebaulichen Entwicklungsbereich rückwirkend zum Stichtag 01.01.2005 fortgeschrieben. Die Fortschreibung erbrachte folgende Ergebnisse:

Anfangswerte					
Bereich	Zone	Art der baulichen Nutzung	Bodenrichtwert bisher 01.01.2004 [€/m ²]	Bodenrichtwert neu 01.01.2005 [€/m ²]	Differenz [€/m ²]
SEM	B	Kerngebiet	280	280	0
	C	Sonder-/Misch-/Kerngebiet	145	145	0
	D	Sondergebiet	100	100	0
	E	Allgemeines Wohngebiet	120	120	0
	F	Wohnbaufläche	70	74	4
	G		10	10	0
	H	Wohnbaufläche	70	74	4

Die Fortschreibung der Anfangswerte in den Zonen F und H führt dazu, dass sich die kalkulierten Grunderwerbskosten in diesem Bereich für die noch nicht erworbenen Flächen um ca. 31.807 € erhöhen werden.

Neuordnungswerte								
Bereich	Zone	Baufeld	Art der baulichen Nutzung	GRZ	GFZ	Bodenrichtwert bisher 01.01.2004 [€/m ²]	Bodenrichtwert neu 01.01.2005 [€/m ²]	Differenz [€/m ²]
112	A	Alle	Büro- u. Dienstleistungen	0,7	1,6	205	205	0
113	B	MK1/MK2	Kerngebiet	1,0	3,0	305	305	0
	C	MK 3	Kerngebiet	0,8	2,0	240	240	0
	E	MK 4	Kerngebiet	0,8	1,8	230	230	0
	F	MK 5	Kerngebiet	0,8	1,8	215	215	0
114	A	A6/A9/A10	WA	0,3	0,6	200	200	0
	C	B1/D1	WA	0,6	1,5	215	205	-10
	D	A5	WA	0,6	1,5	195	195	0
	E	A1	WA	0,4	1,2	200	195	-5

Die Fortschreibung der Neuordnungswerte führt im Bereich des B-Plan Nr. 114 zu einer Reduzierung in den Bodenwertzonen C und E. Demzufolge reduzieren sich die kalkulierten Verkaufserlöse um ca. 31.675 €. In den Bereichen 112 / 113 bleiben die kalkulierten Erlöse nach Ansicht des Gutachterausschusses zunächst unverändert, obwohl die Marktfähigkeit der Bodenwerte im Rahmen der Investorengespräche nach wie vor sehr kritisch gesehen wird.

B-Plan Nr. 113

Im Bereich des B-Plan Nr. 113 steht noch der Erwerb eines Flurstücks aus, das für die Ausgleichsflächen und die zweite Fläche des Sportplatzes benötigt wird. Da eine abschließende Lösung mit dem Eigentümer bisher nicht erzielt werden konnte, ist durch den Abschluss einer Nutzungsvereinbarung die Fertigstellung des Sportplatzes und der Ausgleichsflächen zunächst auf dem privaten Grundstück sichergestellt worden. Unabhängig davon wird mit dem betroffenen Eigentümer weiter über den Tausch der Flächen mit außerhalb des Entwicklungsbereiches gelegenen Flächen verhandelt. Das zunächst angestrebte Erbbaurechtsmodell wird aufgrund der steuerrechtlichen Auswirkungen von dem Eigentümer nicht mehr weiter verfolgt.

B-Plan Nr. 112

Im Bereich des B-Plan Nr. 112 werden zurzeit nur die Verhandlungen mit den Eigentümern weitergeführt, die einem Verkauf der Flächen positiv gegenüberstehen. Die Kaufverträge für diese Flächen sollen zeitnah beurkundet werden. Dadurch kann sichergestellt werden, dass 6 der insgesamt 10 Baufelder einer Vermarktung zugeführt werden können. Die Verhandlungen mit den übrigen Eigentümern werden zunächst ausgesetzt, da ein freihändiger Erwerb zu den vom Gutachterausschuss festgesetzten Anfangswerten nicht möglich ist. Die Verhandlungen werden erst fortgesetzt, wenn die Vermarktung der ersten 6 Baufelder erfolgreich umgesetzt werden kann.

4.0 Planungen / Untersuchungen

5.0 Erschließung

Bau des Sportplatzes

Die für die Nutzung des neuen Sportplatzes erforderlichen Funktionsräume (Umkleidekabinen / Sanitärbereich / Lagerräume etc.) werden zusammen mit dem Sportlerheim zurzeit gebaut. Die Hochbaumaßnahmen haben im Juni 2005 begonnen und sollen Anfang 2006 abgeschlossen werden. Bis zur Fertigstellung des Sportlerheims dienen aufgestellte Container als vorübergehendes Provisorium.

Die Erreichbarkeit des neuen Sportplatzes wird zunächst über eine provisorische Erschließung sichergestellt, da die endgültigen Erschließungsanlagen erst nach Freilegung des noch bestehenden Sportplatzes hergestellt werden können. Die für die Nutzung des Sportplatzes notwendigen Stellplätze sind hergestellt und können zunächst über den südlichen Parkplatz der Fachhochschule angefahren werden.

B-Plan Nr. 114

Im Bereich des B-Plan Nr. 114 erfolgt der Straßenendausbau für die öffentlichen Erschließungsstraßen. Die Bauarbeiten im Bereich des Wohngebietes sollen in Kürze abgeschlossen werden.

Die im Frühjahr 2004 innerhalb des Wohngebietes begonnenen Pflanzmaßnahmen für die Baumscheiben sind nahezu abgeschlossen. Lediglich im Bereich der noch nicht hergestellten Stellplätze erfolgt die Bepflanzung zu einem späteren Zeitpunkt, um Beschädigungen durch laufende Baumaßnahmen zu vermeiden.

Innerhalb des Wohngebietes und im Bereich der Ausgleichsflächen wurden die Wegeverbindungen hergestellt. Die Bepflanzung der Ausgleichsflächen sowie der Gemeinschaftsgrünflächen erfolgt im Herbst 2005.

6.0 Hochbau

Kindergartenerweiterung

Die Hochbaumaßnahmen für die entwicklungsbedingte Erweiterung der Kindertagesstätte im Spichelsfeld werden zurzeit durchgeführt.

B-Plan Nr. 114

Die Hochbauarbeiten auf den Baufeldern A3-Nord, A4, A8-Ost, A8-West, B7-Ost, B8-N, B9-Süd, B9-Nord, C1, C8-Süd, C8-Nord und D6-Ost laufen derzeit.

7.0 Vermarktung

B-Plan Nr. 112 / 113

Im ersten Quartal 2005 ist mit der zielgerichteten Vermarktung der Kerngebietsflächen im Bereich der B-Pläne Nr. 112 und 113 begonnen worden. In zwei Tranchen sind zunächst 48 potentielle Investoren / Projektentwickler für die Bereiche Gesundheitswesen / IuK / Medien / Dienstleistung / Freizeit / Gastronomie / Entertainment gezielt angeschrieben und auf den Standort aufmerksam gemacht worden. Eine dritte Tranche mit weiteren 21 Investoren / Projektentwickler wird in Kürze gestartet.

Die Resonanz der bisher angesprochenen Investoren / Projektentwickler auf die gezielte Ansprache ist zunächst sehr verhalten. Grund dafür sind die allgemeinen konjunkturellen Rahmenbedingungen, die einer Investition zum jetzigen Zeitpunkt nicht förderlich sind. Auch wenn das Entwicklungspotential des Standortes grundsätzlich positiv eingeschätzt wird, so steht das Risiko einer fehlenden Vermietbarkeit / Vermarktbarkeit insbesondere im Bereich des Dienstleistungssektors einer möglichen Investition entgegen. Lediglich im Bereich des Einzelhandels sind Tendenzen erkennbar, die ein Investitionsvorhaben möglich erscheinen lassen.

B-Plan Nr. 114

Für folgende Baufelder sind die Beurkundungen erfolgt: A2-Süd, A2-Nord, A3-Süd, A3-Nord, A4, A6-West, A8-Ost, A8-West, A9-West, 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, D2, D3, D4, D5-Süd, D5-Nord, D6-Ost, D6-West, D7-Ost, D7-West, E1, E2, E3, E4 (47 Baufelder).

Für folgende Baufelder sind Reservierungen ausgesprochen worden: A5, A7-Ost, A7-West, A10-West, B1, D1 (6 Baufelder)

In Vertretung

Rainer Gleß
Techn. Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat finanzielle Auswirkungen
 hat keine finanziellen Auswirkungen

Die Gesamtkosten belaufen sich auf Euro.

- Sie stehen im Verw. Haushalt Vermög. 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 Euro, insgesamt sind Euro bereit-zustellen. Davon im laufenden Haushaltsjahr Euro.