

**Niederschrift**  
**über den Workshop IX**  
**zur städtebaulichen Entwicklung der Eggerstedt-Kaserne**  
**am 14. Juni 2005**  
**im Rathaus, Sitzungszimmer C.**

Anwesend:

**Herr Bublitz**  
**Herr Drechsler**  
**Herr Dreher**  
**Herr Gauger**  
**Herr Preger**  
**Herr Seyfert**  
**Herr Sibbertsen**  
**Frau Solga**  
**Herr Staffehl**  
**Herr Thomssen**  
**Herr Tietz**

**Herr Stieghorst**  
**Frau Friedrichsen-Sättler**  
**Frau Markhoff**

**Herr Göttsche** und  
**Herr Schmitz**, Landesentwicklungsgesellschaft Schleswig-Holstein  
**Frau Lomeling**, Investitionsbank Schleswig-Holstein

Protokollführung:

**Herr Henkelmann**

Um 18.00 Uhr begrüßt Herr Stieghorst die Anwesenden und eröffnet die Sitzung. In der Vorlage DS-Nr. 05/141 wurde bereits die Möglichkeit eines Entwicklungsverfahrens für die Eggerstedt-Kaserne skizziert. Zur heutigen Sitzung wurden Vertreter der Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) und der Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB) gebeten, die Möglichkeiten, die ein solches Modell für die Stadt Pinneberg bietet, vorzutragen.

Im Grundsatz wird auf die Ausführungen in der Vorlage DS-Nr. 05/141 verwiesen, die den Mitgliedern des Ausschusses Stadtentwicklung für die Sitzung am 28. Juni 2005 zugestellt wurde.

I. Herr Göttsche führt die aus seiner Sicht notwendigen weiteren Arbeitsschritte auf:

- Prüfung des Rahmenplankonzeptes auf Plausibilität und Wirtschaftlichkeit; Erläuterung der Nutzungsinhalte mit dem Bund;
- Feststellung, ob die Bestandsgebäude für die angestrebte Nutzung geeignet sind (Gutachten über Qualität liegen in der Regel nicht vor; bei anderen Planungen hat sich gezeigt, daß eine Eignung nicht immer bestanden hat);
- Zustandsbewertung der Erschließungsanlagen, wobei die Erfahrungen in der Regel negativ sind;

- Prüfung, ob Potentiale am Markt vorhanden sind (Potentialanalyse, ergänzend zum Wohnraumversorgungskonzept für Nutzungen wie Dienstleistungen Wellness usw.); maßgeblich hierbei sind insbesondere die Art der Nutzung und die Zeitschiene;
- Bildung von Erschließungsabschnitten (grundsätzlich ist diese Art des Vorgehens zweckmäßiger und wirtschaftlicher als eine Gesamterschließung);
- Aufnahme von Grunderwerbsverhandlungen mit dem Bund, wobei vorher eine Grundstücksbewertung erfolgen muß;
- Verkauf des Geländes durch den Bund (zu beachten ist, daß entsprechend dem Bundeshaushaltsgesetz auf eine öffentliche Ausschreibung verzichtet werden kann, wenn die Stadt mindestens 25 % der Fläche übernimmt; so ist eine Beteiligung im Erwerbsvorgang ohne Ausschreibung möglich; die Stadt ist in dieses Kooperative Bewertungsverfahren (KBV) eingebunden);
- Akquisition von Projektpartnern und Investoren für die Projektgesellschaft;
- Aufbau der Projektstruktur, wobei eine Betreuung durch Dritte erfolgt;
- Vorbereitung der Gesellschafterverträge.

Zu Fragen nehmen Herr Götsche und Herr Stieghorst wie folgt Stellung:

- Die LEG müßte für die Leistungen der Projektvorbereitung (Wirtschaftlichkeitsberechnung, Finanzierungsplanung etc.) kurzfristig beauftragt werden.
- Zeitraum bis zur Unterzeichnung der Gesellschafterverträge: ca. 9 Monate
- Erforderlich sind eine Ermittlung der sächlichen Kosten und eine Potentialanalyse. Außerdem sind die Gebäudezustände dahingehend zu untersuchen, ob sie für die angestrebte Nutzung geeignet sind (s.o.).
- Die LEG bietet an, die Projektvorbereitungsleistungen zunächst kostenlos zu erbringen. Falls sich das Projekt zerschlagen sollte, hätte die Stadt einen Betrag von bis zu höchstens 14.900 € zu erstatten.
- Wertermittlung für Grundstücksflächen (Bund strebt einen schnellen Weiterverkauf an, daher sollte der Wert schnell ermittelt werden, wobei dies schwierig ist, wenn die Planung noch nicht konkretisiert ist)
- Unternehmensform für die Entwicklungsgesellschaft: i.d.R. GmbH & Co. KG, auch GmbH wäre möglich
- Zunächst sollte intern geprüft werden, ob und inwieweit sich die Stadt an der Entwicklungsgesellschaft beteiligt, im Anschluß daran sollte förmlich durch ein städtisches Gremium (Ratsversammlung) die Entscheidung getroffen werden. Die Letztentscheidung obliegt der Kommunalaufsicht.
- Der Anteil der Stadt an der Projektgesellschaft wird so bemessen, daß die Interessen der Stadt - auch bei möglicherweise entgegengesetzten Zielen anderer Projektpartner - gewahrt bleiben. Die Planungshoheit der Stadt soll gewahrt sein.
- Die Entwicklungsgesellschaft könnte folgendermaßen aussehen: Es wird eine Entwicklungsgesellschaft gegründet; für das operative Geschäft wird ein Treuhänder - die LEG - bestellt; die Gesellschaft besteht aus der Stadt und den Partnern (Investoren und Hausbank). Die genaue Konstruktion wird gewählt, wenn das Ergebnis klar ist und die Partner bestimmt sind.
- Es wird davon ausgegangen, daß die Besiedlung des Gebietes in mehreren Schritten über mehrere Jahre erfolgt. Die Planung sollte indes schon vorher abschließend festgelegt sein.

- Verhältnis Erschließungsaufwand/Nettobauland: wg. großer Grünflächen momentan ungünstig; Kosten für die Herstellung der Infrastruktur werden vom Gesamtwert abgezogen
- In diesem Zusammenhang werden von Herrn Götttsche Zweifel an der Umsetzbarkeit des Rahmenplanentwurfes geäußert. So sei die Zahl der Freiflächen zu groß; außerdem sei zu überlegen, ob hochwertiges Wohnen neben Freizeitanlagen, Reha-Einrichtungen oder Gaststätten möglich sei.
- Der Rahmenplan sollte von der Ratsversammlung beschlossen werden, wobei die LEG den Plan vor dem endgültigen Beschluß im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit prüfen sollte. Änderungen werden nicht ausgeschlossen. Im Anschluß erfolgt - vor der weiteren Bauleitplanung - der Grunderwerb.

Nachdem alle Fragen beantwortet sind, wird die Sitzung von 19.15 bis 19.25 Uhr unterbrochen.

## II.

Im Anschluß daran trägt Frau Lomeling von der Investitionsbank Schleswig-Holstein vor. Die wesentlichen Inhalte wurden als Anlage 2 zur Vorlage DS-Nr. 05/141 bereits an die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses und des Hauptausschusses versandt.

Ergänzend trägt Frau Lomeling vor, daß eine Vorfinanzierung der Forderungen für Grundstücksveräußerung nur gewährt werde, wenn die Entwicklung der Flächen durch die Stadt erfolge, nicht aber, wenn die Erschließung durch eine Entwicklungsgesellschaft durchgeführt werde. Die höchstmögliche Förderung von 75 % werde gewährt, wenn die Verkaufschancen als sehr gut eingestuft würden. Bei weniger guten Erwartungen würde in entsprechend geringerem Ausmaße erfolgen. Im allgemeinen werde bei der Bemessung der Förderungshöhe auch zugrundegelegt, daß sich das Objekt im Hamburger Randbereich befinde.

Zu den Finanzierungsmöglichkeiten (S. 14) erläutert Frau Lomeling, daß kein vorzeitiges Rückzahlungsrecht bestehe.

Von besonderer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang, daß Kredite der IB nur an „kommunal kontrollierte Institute/Gesellschaften“ vergeben würden. Die öffentliche Hand - z.B. Gemeinden, Zweckverbände - müßten mindestens 51 % der Anteile besitzen.

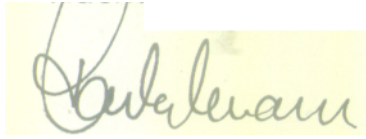
Anschließend nimmt Frau Lomeling zu Fragen der Workshop-Mitglieder Stellung.

Kommunale Kredite bedürften keiner Sicherheiten, da Kommunen nicht in Insolvenz gehen könnten. Gleiches gelte, wenn eine Kommune die Erschließung selbst durchführe. Bei Projektgesellschaften sei dies vom Investitionsvolumen abhängig. Eine Sicherung im Grundbuch sei erforderlich.

Das Projekt sollte nicht gestückelt werden; die Gesamtkonzeption solle in einer Hand bleiben. Die Gründung einer Projektgesellschaft sei sinnvoll.

Herr Götttsche führt aus, bei der Potentialanalyse sei eine Kooperation zwischen LEG und IB abhängig von der Wirtschaftlichkeit. Ergebe sich, daß das Projekt unwirtschaftlich sei, komme Städtebauförderung in Betracht. Dieses Verfahren sei jedoch langwierig; außerdem sei die Förderung dieses Projektes unwahrscheinlich.

Nachdem alle Fragen geklärt sind, wird die Sitzung um 20.20 Uhr geschlossen.



Kublermann