

Stadt Pinneberg

Die Bürgermeisterin

Beschlussvorlage	Drucksache-Nr.: 13/002
Federführend: FBL Stadtentwicklung und Bauen	Status: öffentlich
	Datum: 27.12.2012

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
29.01.2013	Ausschuss Stadtentwicklung
31.01.2013	Ratsversammlung

Entwicklung des Geländes der ehemaligen Eggerstedt Kaserne

Beschlussvorschlag:

Die Ratsversammlung beschließt, die Entwicklung und Erschließung des Geländes der ehemaligen Eggerstedt-Kaserne überwiegend durch private Investoren durchführen zu lassen. Die Bauleitplanung, der Erwerb des Geländes, die äußere Erschließung sowie die Veräußerung der Grundstücksflächen erfolgen durch die Stadt.

Die Erschließung und die Veräußerung der im Rahmen des Bebauungsplanes 115 geplanten Wohnbauflächen ist kurzfristig europaweit auszuschreiben. Der Beschluss der Ratsversammlung vom 27.09.2012 über das Entwicklungsmodell (DS 12/244) wird damit aufgehoben.

Entscheidungszuständigkeit

(Ausschuss/Bürgermeisterin)

- gem. Hauptsatzung § 9 § 10
 gem. Zuständigkeitsordnung Abschn. _____ Abs. _____ Ziff. _____ Buchst. _____
 Ratsversammlung da keine Delegation vorliegt
 da vorbehaltene Aufgabe gem. § 28 Nr. _____ GO

Beratungszuständigkeit

gem. Hauptsatzung § 6 Abs. 1 Ziff. __7__ Buchst. _____
Stadtentwicklung _____
(Ausschuss)

gem. Hauptsatzung § 6 Abs. 1 Ziff. _____ Buchst. _____

(Ausschuss)

gem. Hauptsatzung § 6 Abs. 1 Ziff. _____ Buchst. _____

(Ausschuss)

Finanzielle Auswirkungen

- nein Ja, s. Vorlage Zuweisungen Dritter (siehe Vorlage)
- 1) Einmalige / Jährliche lfd. Haushaltsbelastung 2) Gesamtkosten 3) Folgekosten/Jahr
- € € a) persönliche €
b) sächliche €
- veranschlagt im Haushalt/Nachtrag zu veranschlagen im Haushalt/Nachtrag
 im Ergebnisplan im Finanzplan HhSt. _____

Bilanzielle Auswirkungen

- nein ja (siehe Vorlage)

Nichtöffentliche Beratung

- Die Öffentlichkeit ist auszuschließen, da überwiegende Belange des öfftl. Wohls oder berechnigte Interessen Einzelner es erfordern (Begründung siehe unten):
- im Ausschuss stets mit 2/3-Mehrheit der anwesenden Ausschussmitglieder (§ 46 Abs. 12 i.V.m. § 35 Abs. 2 GO):
in nichtöffentlicher Sitzung, ohne Aussprache in öffentlicher Sitzung
- in der Ratsversammlung gem. § 35 Abs. 2 GO mit der Mehrheit von 2/3 der anwesenden Mitglieder:
in nichtöffentlicher Sitzung, ohne Aussprache in öffentlicher Sitzung
- Begründung für den Ausschluss der Öffentlichkeit:

Sachverhalt:

1. Situation:

Die Ratsversammlung hat in ihrer Sitzung am 27.09.2012 das Entwicklungsmodell für das Gelände der ehemalige Eggerstedt-Kaserne beschlossen (DS 12/244).

Zwischenzeitlich hat die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) mitgeteilt, dass aufgrund stark steigender Bodenpreise in den vergangenen Jahren das bisherige Verkehrswertgutachten anzupassen ist (s. dazu DS ...). Eine weitere Anpassung erfolgt voraussichtlich im März 2013 bei Vorlage der aktuellen Bodenrichtwerte durch den Gutachterausschuss. Nach vorheriger mündlicher Auskunft des Gutachterausschusses ist mit einer deutlichen Preissteigerung zu rechnen. Vor dem Hintergrund der in den Bereichen Hogenkamp und Anzuchtgarten-Süd erzielten Verkaufspreise ist dies nachvollziehbar. Da jeweils der Verkehrswert zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses maßgeblich ist, wird dringend empfohlen, den Grunderwerb noch im Februar 2013 durchzuführen, um einer weiteren Kaufpreissteigerung zuvorzukommen.

Dies ist mit dem bisher beschlossenen Modell einer Planungswertgewinnabschöpfung über den Verkauf von Gesellschaftsanteilen einer noch zu gründenden GmbH nicht möglich. Der für die europaweite Ausschreibung erforderliche Zeitraum beträgt mindestens 3 – 4 Monate. Erst danach könnte die GmbH den Grunderwerb tätigen. Damit würde die Stadt eine weitere deutliche Kaufpreissteigerung zu finanzieren haben.

2. Vorschlag:

Von der Verwaltung wird daher folgende alternative Vorgehensweise vorgeschlagen:

- Die ehemalige Kasernenfläche wird im Februar 2013 direkt von der Stadt erworben.
- Die Bauleitplanung erfolgt wie bisher vorgesehen durch die Stadt mit dem Ziel, das Aufstellungsverfahren im Jahre 2013 abzuschließen.
- Die Veräußerung der Wohnbauflächen (gemäß aktuellem Konzept ca. 7 ha) wird ab März 2013 gemeinsam mit der Durchführung der Erschließung für das gesamte Gelände europaweit ausgeschrieben. Die äußere Erschließung erfolgt durch die Stadt.
- Die Veräußerung der übrigen, dann erschlossenen Flächen für Bildung (WABE, ...), Freizeit und vor allem für Gewerbe erfolgt direkt durch die Stadt.
- Die Veräußerung von Flächen soll so erfolgen, dass die notwendigen Ausgaben für Grunderwerb im jeweiligen Haushaltsjahr mindestens gedeckt sind und damit kein zusätzlicher Kreditbedarf entsteht.

3. Abwägung:

- Der sofortige direkte Grunderwerb vermeidet die Finanzierung der sonst fälligen Kaufpreiserhöhung durch die BIMA.
- Die Erschließung des Geländes kann wie geplant durch einen privaten Investor erfolgen.
- Die Veräußerung der geplanten Wohnbauflächen erfolgt durch den privaten Investor. Diese Flächen können von privater Seite gut bewertet und kalkuliert werden. Es ist daher ein günstiges Ausschreibungsergebnis zu erwarten.
- Die Kontrolle des privaten Investors erfolgt über den vom Ausschuss Stadtentwicklung dafür beschlossenen städtebaulichen Vertrag (DS 12/207).
- Die Veräußerung der übrigen Flächen erfolgt durch die Stadt. Bei diesen Flächen, insbesondere den Bildungsflächen und den Gewerbeflächen ist das Interesse der Stadt grundsätzlich anders gelagert als das eines privaten Investors. Dieses anders gelagerte Interesse würde sich auch bei einer Ausschreibung der Gesellschaftsanteile negativ zu Lasten der Stadt auswirken.
Während der private Investor am reinen Veräußerungserlös für die Flächen interessiert ist, stehen für die Stadt die Nutzungsinhalte und vor allem die Erzielung einer dauerhaften Gewerbesteuer im Vordergrund.
Daher ist eine direkte Vermarktung durch die Stadt vor allem wirtschaftlich vorteilhaft.
- Darüber hinaus kann die Stadt den Zeitpunkt der Veräußerung nach ihren wirtschaftlichen und haushaltsrechtlichen Zielen steuern.
- Das Projekt des Vereins WABE für die Ansiedlung einer Kindertagesstätte (und anderer Bildungseinrichtungen) könnte aufgrund von geänderten Förderantragsbedingungen voraussichtlich nur mit diesem Modell realisiert werden. (Näheres zu den geänderten Förderantragsbedingungen soll in der Sitzung des Sozialausschusses am 22.01.2012 dargestellt werden.

4. Empfehlung:

Abschließend wird daher empfohlen, entsprechend dem o.g. Verfahren das Gelände der ehemaligen Eggerstedt-Kaserne zur „Parkstadt Eggerstedt“ zu entwickeln.

In Vertretung

(Seyfert)
Erster Stadtrat

Anlage/n: