

Entwurf

Fachbereich Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen Fachdienst	Datum 30.05.2005	Drucksache - Nr. 05/
--	---------------------	-------------------------

Beratungsfolge		Beratungsübersicht				
Gremium	Datum	Zuge- stimmt	Nicht zuge- stimmt	Abweichender Beschluss (s. Anlage)	Zurück- gestellt	
Ausschuss Stadtentwicklung	21.06.2005					

Betreff

Entwicklungsverfahren für das Gelände der ehemaligen Eggerstedt-Kaserne

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss Stadtentwicklung empfiehlt dem Bürgermeister, das Entwicklungsverfahren für die „Parkstadt Eggerstedt“ entsprechend den Darstellungen in der DS-Nr. 05/.... vorzubereiten.

Entscheidungszuständigkeit

(Ausschuss/Bürgermeister)

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

Beratungszuständigkeit

- gemäß Hauptsatzung § 6 Abs. 1 Ziff. 6 Buchst. _____
Stadtentwicklung
 (Ausschuss)
 gemäß Hauptsatzung § 6 Abs. 1 Ziff. _____ Buchst. _____

 (Ausschuss)
 gemäß Hauptsatzung § 6 Abs. 1 Ziff. _____ Buchst. _____

 (Ausschuss)

Finanzielle Auswirkungen

- nein ja Zuweisungen Dritter (siehe Vorlage)
 siehe Vorlage

1) Einmalige / jährliche lfd. Haushaltsbelastung €	2) Gesamtkosten €	3) Folgekosten / Jahr a) persönliche € b) sächliche €
<input type="checkbox"/> veranschlagt im Hh-Plan Nachtrag 200		<input checked="" type="checkbox"/> zu veranschlagen im Hh-Plan 2006 / Nachtrag
<input type="checkbox"/> im Verw. Haushalt	<input type="checkbox"/> im Verm. Haushalt	HbSt.

Nichtöffentliche Beratung

- Die Öffentlichkeit ist im Ausschuss gem. § 7 Abs. 2 Hauptsatzung ausgeschlossen.
 Die Öffentlichkeit ist auszuschließen, da überwiegende Belange des öffentlichen Wohls oder berechnigte Interessen einzelner es erfordern:
 im Ausschuss stets in nichtöffentlicher Sitzung gem. § 46 Abs. 7 Gemeindeordnung mit 2/3-Mehrheit der anwesenden Ausschussmitglieder (§ 46 Abs. 11 i.V.m. § 35 Abs. 2 Gemeindeordnung)
 in der Ratsversammlung gem. § 35 Abs. 2 Gemeindeordnung mit der Mehrheit von 2/3 der anwesenden Mitglieder:
 in nichtöffentlicher Sitzung, ohne Aussprache in öffentlicher Sitzung

Begründung

I. Erste Überlegungen zum Entwicklungsverfahren

Die projektbegleitende Arbeitsgruppe zum Entwicklungsverfahren für das Gelände der Eggerstedt-Kaserne hat sich im Frühjahr 2004 erstmals mit Verfahrensalternativen zu Entwicklungsverfahren für die „Parkstadt Eggerstedt“ befasst (s. Anlage 1).

Nach vorbereitenden Gesprächen der SPD und der CDU-Fraktion wurde die Verwaltung gebeten, Gespräche mit der Investitionsbank Schleswig-Holstein und der Landesentwicklungsgesellschaft Schleswig-Holstein zu führen. Ziel sollte es sein, mit Hilfe externe Partner ein Entwicklungsverfahren zu erarbeiten, welches einen möglichst weitgehenden Einfluss und eine wirtschaftliche Beteiligung der Stadt ermöglicht, ohne gravierende Belastungen und Risiken für den städtischen Haushalt.

II. Entwicklungsgesellschaft Parkstadt Eggerstedt

Nach intensiven vorbereitenden Überlegungen und Gesprächen u.a. mit der LEG und der Investitionsbank kristallisiert sich als wünschenswertes und realistisches Entwicklungsverfahren das Modell einer Entwicklungsgesellschaft heraus (gemäß Modell 3 in Anlage 1).

Die gesamte Entwicklung des Projektes würde dabei durch eine Entwicklungsgesellschaft durchgeführt, an der private Investoren, ggf. ein örtliches Kreditinstitut, die Stadt und z.B. die LEG beteiligt sind. Mit der tatsächlichen Abwicklung der einzelnen Maßnahmen würde ein Treuhändler wie z.B. die LEG beauftragt.

Die Leistungen des Treuhändlers wären im wesentlichen:

- Kaufmännische Projektleitung,
- Finanz- und Investitionsplanung,
- Verwaltung des Treuhandkontos,
- operative Projektsteuerung der am Projekt Beteiligten unter Mitwirkung der Stadt,
- Durchführung der notwendigen Planungsleistungen im Rahmen der Bauleitplanung,
- Durchführung der notwendigen Erschließungsleistungen,
- Vermarktung der Flächen an private Investoren.

Zwischen Stadt und Entwicklungsgesellschaft würde ergänzend ein städtebaulicher Vertrag über die Rahmenbedingungen der Entwicklung geschlossen in dem die Interessen der Stadt im Umfang der nach dem BauGB gegebenen Möglichkeiten vereinbart werden.

Die Vorteile dieses Verfahrens sind

- die laufenden Finanzierung findet außerhalb des städtischen Haushaltes statt,
- durch die Beteiligung privater Investoren und ggf. eines Kreditinstitutes können die finanziellen Risiken für die Stadt minimiert werden,
- die Verwaltung wird durch externe Projektsteuerung entlastet,
- die Entwicklungsgesellschaft kann flexibler agieren, als dies im Bereich der Verwaltung unter Beteiligung der Selbstverwaltungsgremien möglich ist,
- die Einflussmöglichkeiten der Stadt auf die wirtschaftliche Entwicklung des Geländes werden gewahrt,

- Treuhänder und Investoren sind als Beteiligte der Entwicklungsgesellschaft an einem optimalen Ergebnis interessiert ,
- es besteht entsprechend dem Anteil der Stadt an der Entwicklungsgesellschaft die Möglichkeit zur Abschöpfung von Planungswertgewinnen.

Zu berücksichtigen ist allerdings auch, dass eine finanzielle Eigenbeteiligung der Stadt notwendig ist und entsprechend dem Anteil an der Entwicklungsgesellschaft die Stadt ein Entwicklungsrisiko zu tragen hat.

III. Beteiligung der Investitionsbank Schleswig-Holstein

Durch die Beteiligung der Investitionsbank soll eine verbesserte Finanzierungsmöglichkeit für die Stadt und eine Minimierung des wirtschaftlichen Risikos zur Entlastung des städtischen Haushaltes erreicht werden.

Dazu bietet die Investitionsbank folgende Möglichkeiten an:

1. Aufkauf von Forderungen der Stadt gegenüber privaten Erwerbern

Diese Möglichkeit besteht nur für stadteigene Flächen welche für eine Wohnbebauung vorgesehen sind.

2. Gewährung von zinsgünstigen Krediten.

Diese Möglichkeit ist vor allem vorteilhaft wenn die Stadt selbst die Entwicklung durchführt oder im Fall der vorgeschlagenen Entwicklungsgesellschaft mit mehr als 50% daran beteiligt ist.

IV.

Erarbeitung von Entscheidungsgrundlagen für die Auswahl des Entwicklungsverfahrens

Zur Zeit liegen allerdings die notwendigen Entscheidungsgrundlagen für eine so weitgehende Entscheidung noch nicht vollständig vor. Daher wird von der Verwaltung vorgeschlagen, das weitere Verfahren in 2 Phasen zu gliedern:

1. Entwicklungsphase – Projektvorbereitung,

2. Entwicklungsphase – Projektdurchführung .

Ziel der 1. Entwicklungsphase ist die Vorbereitung des Entwicklungsprojektes bis zu einem Stand, welcher die endgültige Entscheidung über die Durchführung der Entwicklung des Geländes der ehemaligen Eggerstedt-Kaserne durch die Stadt ermöglicht. Dazu gehören im wesentlichen:

- Ein von der Ratsversammlung der Stadt Pinneberg beschlossener Rahmenplan für das Gelände der Eggerstedt Kaserne.
- Abgeschlossene Grunderwerbsverhandlungen mit der Bundesimmobilienagentur (BIMA) auf der Grundlage einer durchgeführten Verkehrswertermittlung .

- Eine auf den Ergebnissen der Grunderwerbsverhandlungen basierende Projektkalkulation und Wirtschaftlichkeitsberechnung.
- Die Erstellung einer Projektorganisationsstruktur auf der Grundlage eines Dienstleistungs- und Treuhandmodells für eine Entwicklungsgesellschaft.
- Die Zustimmung der Kommunalaufsicht zur Beteiligung der Stadt an der Entwicklungsgesellschaft und zur Durchführung der Entwicklung des Geländes der Eggerstedt Kaserne mit Hilfe eines Treuhändlers und einer privatrechtlich organisierten Gesellschaft auf der Grundlage des vorliegenden Rahmenplanes und der vorliegenden Finanzierung und Investitionsplanung.

Erst bei Vorliegen der o.g. Voraussetzungen kann die Ratsversammlung der Stadt Pinneberg über die Projektdurchführung abschließend entscheiden.

Zur Erarbeitung der notwendigen Entscheidungsgrundlagen sind noch verschiedene Leistungen zu erbringen. Notwendig ist es, aktuell Aufträge zu vergeben für

1. die Verkehrswertermittlung des gesamten Kasernengeländes in Abstimmung mit der BIMA,
2. die ergänzenden Potentialanalyse für die Nutzungen Gewerbe, Dienstleistungen, Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen. Das notwendige Wohnraumversorgungskonzept ist bereits in Arbeit.
3. die Aufstellung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung und eines Finanzierungs- und Investitionsplanes unter Einbeziehung der Angebote der Investitionsbank.
4. die Erstellung einer Projektorganisationsstruktur für eine Entwicklungsgesellschaft unter Zuhilfenahme eines Treuhändlers,
5. Akquisition von privaten Investoren und Beteiligten an einer möglichen Entwicklungsgesellschaft.

Zu 1.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt nach Abstimmung mit der BIMA im „kooperativen Verfahren“. Dies bedeutet, dass jeweils ein von der Stadt und ein von der BIMA beauftragter Gutachter ein abgestimmtes Gutachten erstellen, welches für beide Seiten verbindlich ist. Die Kosten für den städtischen Anteil hat die Stadt zu tragen. Kosten: ca. Die Mittel sollen aus der Haushaltsstelle entnommen werden.

Zu 2.

Neben der Marktanalyse für den Wohnungsmarkt (Wohnraumversorgungskonzept) soll für die übrigen vorgesehenen Nutzungen ebenfalls eine Potentialanalyse durchgeführt werden, um eine fundierte Wirtschaftlichkeitsberechnung durchführen zu können. Kosten: ca. 8.000,- €. Die Mittel sollen aus der Haushaltsstelle entnommen werden.

Zu 3. bis 5.

Die Aufstellung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung und eines Finanzierungs- und Investitionsplanes unter Einbeziehung der Angebote der Investitionsbank sowie die Erstellung einer

Projektorganisationsstruktur für eine Entwicklungsgesellschaft unter Zuhilfenahme eines Treuhändlers und die Akquisition von privaten Investoren und Beteiligten an einer möglichen Entwicklungsgesellschaft soll durch einen privaten Dienstleister wie z.B. die LEG erfolgen. Diese Leistungen sollten zunächst kostenfrei erbracht werden und später von der noch zu gründenden Entwicklungsgesellschaft übernommen werden. Sollte die Entwicklung nicht durch eine Entwicklungsgesellschaft erfolgen müssen später die Kosten von der Stadt übernommen werden. Die Mittel sollen als Verpflichtungsermächtigung über ein § 82 Vorlage im Haushalt 2005 bereitgestellt werden.

Sobald die Ergebnisse dieser Gutachten vorliegen und die notwendigen Gespräch mit der BIMA über die Rahmenbedingungen eines möglichen Grunderwerbes und der Kommunalaufsicht über die Rahmenbedingungen einer möglichen Finanzierung geführt wurden, kann eine abschließende Entscheidung der Ratsversammlung über das Entwicklungsverfahren erfolgen.

Nach Abschluss der Projektvorbereitung liegen die notwendigen Entscheidungsgrundlagen für die Entscheidung der Ratsversammlung über die Durchführung des Entwicklungsverfahrens der „Parkstadt Eggerstedt“ vor (s.o.). Nur wenn das Ergebnis der Projektvorbereitungsphase tatsächlich den Möglichkeiten und Wünschen der Stadt entspricht, kann das oben beschriebene Verfahren weitergeführt werden.

Nach diesem Beschluss der Ratsversammlung kann mit der 2. Entwicklungsphase – Projektdurchführung begonnen werden.

Die 2. Phase der Projektentwicklung würde dann durch eine Entwicklungsgesellschaft erfolgen. Die Gesellschaft bedient sich dabei eines Treuhändlers, wie z.B. der LEG, mit der Durchführung der tatsächlich notwendigen Maßnahmen (s.o.). Dabei sollte sich der Treuhänder nach Möglichkeit an der Entwicklungsgesellschaft beteiligen weil damit die Motivation für eine optimale und wirtschaftliche Abwicklung des Projektes erheblich verstärkt wird.

V. **Zeitliche Abwicklung der 1. Phase : Projektvorbereitung**

Vorbehaltlich der Bereitstellung der notwendigen Mittel (s.o.) sollten die vorbereitenden Arbeiten im 2. Halbjahr 2005 erfolgen. Das abschließende Ergebnis der Projektvorbereitung könnte der Ratsversammlung im Frühjahr 2006 vorgelegt werden.

Im Auftrage

(Stieghorst)

Anlagen