



Stadtrat am 22.06.2006		öffentlich		
Nr. 11 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 2/106/2006		
Dez. I	FB 2: Finanzen	Datum:		12.06.2006
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Stadtrat	22.06.2006		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Neubau einer Sportanlage in Seppenrade

hier: Investorenmodell "Sportgelände gegen Wohnbauland"

I. Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat stimmt einem Ausschreibungsverfahren nach dem Finanzierungsmodell der WestGkA zu.

II. Rechtsgrundlage:

GO NW, Zuständigkeitsordnung des Rates

III. Sachverhalt:

Die Verwaltung wurde vom HFA am 16.02.2006 beauftragt, eine Ausschreibung für ein Investorenmodell "Sportgelände gegen Wohnbauland" vorzubereiten.

Im Rahmen dieser Umsetzung ist die Verwaltung zu der Überzeugung gelangt, dass Finanzierungs- und Umsetzungsmodell der WestGkA als Grundlage für eine öffentliche Ausschreibung zu empfehlen.

Das klassische Investorenmodell (Modell der WGZ I + T) sieht vor, dass der Investor die neue Sportanlage entsprechend den städtischen Vorgaben und dem Bebauungsplan erstellt. Die Finanzierung der Investition erfolgt dadurch, dass die Stadt dem Investor die Fläche des Bebauungsplangebietes (Kastanienallee-West) per Kaufvertrag überträgt. Zeitgleich mit dem Bau der neuen Sportanlage erschließt der Investor das Baugebiet (Erschließungsvertrag) auf eigene Kosten und vermarktet die Baugrundstücke auf eigene Rechnung und eigenes Risiko. Die öffentlichen Flächen (Kanäle, Straßen, Straßenbeleuchtung und Regenrückhaltebecken) überträgt der Investor nach Fertigstellung auf die Stadt. Die Stadt verpflichtet sich, innerhalb eines vereinbarten Zeitraumes (5 Jahre) parallel keine städtischen Grundstücke zum Kauf anzubieten.

Bei dem Modell der WestGkA erfolgt die Umsetzung der Maßnahme auf Honorarbasis. Für die Leistungserbringung (Erstellung Sportgelände, Erschließung und Vermarktung Baugrundstücke) wird zuvor ein angemessenes Honorar vertraglich vereinbart, bzw. im Rahmen einer Ausschreibung ermittelt. Darüber hinaus erfolgt die Finanzierung in gleicher Weise wie bei dem klassischen

Investorenmodell, mit dem Unterschied, dass die Finanzierung wegen des festvereinbaren Honorars für die Stadt zu jeder Zeit transparent ist. Die Stadt trägt im vorliegenden Fall jedoch das Risiko der Grundstücksvermarktung. Nach Ablauf einer vereinbarten Vermarktungszeit (fünf Jahre) für die Wohnbaugrundstücke ist die Stadt verpflichtet, die eventuell nicht veräußerten Grundstücke zurück zu erwerben.

Nach Erkenntnissen der Verwaltung ist im Falle der Ausschreibung eines klassischen Investorenmodells davon auszugehen, dass die Finanzierung der Maßnahmen insgesamt eine Unterdeckung zum Ergebnis haben wird. Die Folge davon wäre, dass die Ausschreibung aufgehoben werden müsste, weil der Haushalt 2006 keine Mittel für die Abdeckung dieser Unterdeckung vorsieht, oder die Investoren keine Angebote abgeben werden, weil die ausgeschriebenen Maßnahmen nicht auskömmlich finanziert werden können.

Aufgrund der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt ist davon auszugehen, dass die auf Gewinnerzielung ausgerichteten Investoren das Risiko der Grundstücksvermarktung in ihrer Kalkulation so hoch einpreisen, dass dadurch die zuvor beschriebene Unterdeckung im vorliegenden Fall mit hoher Wahrscheinlichkeit eintreten wird.

Eine Kalkulation auf Basis des Finanzierungsmodells der WestGkA hat hingegen ergeben, dass sich die neue Sportanlage und die Erschließung des Wohnbaugebietes "Kastanienallee-West" aus den Verkaufserlösen der Wohnbaugrundstücke finanzieren lässt.

Zur weiteren Absicherung der Finanzierung des Projektes ist zu überlegen, das Wohnbaugebiet „Kastanienallee Nord-West“ in das Investorenmodell mit aufzunehmen. Überschüsse aus dem Verkauf der Wohnbaugrundstücke könnten in den städtischen Haushalt fließen und einen Beitrag zur Haushaltsentlastung beitragen.

Der Vorteil von Investorenmodellen gegenüber einer klassischen Umsetzung durch die Verwaltung ist, dass die privaten Investoren im Gegensatz zur öffentlichen Verwaltung die Möglichkeit haben, mit den Anbietern von Bauleistungen über die Preise nach zu verhandeln und so in der Lage sind, die Baumaßnahmen kostengünstiger zu erstellen.

Bei beiden vorgestellten Finanzierungsmodellen trägt letztendlich die Stadt das Vermarktungsrisiko für die Wohnbaugrundstücke, ob es nun in der Kalkulation des Investors berücksichtigt wird, oder ob es darin besteht, dass die Stadt die nicht veräußerten Grundstücke zurück erwerben muss.

Der Vorteil bei dem Honorar-Modell der WestGkA besteht darin, dass in der Finanzierung der Maßnahme ein festvereinbartes Honorar enthalten ist, dass die Stadt jederzeit Einblick in das Projektkonto und somit eine ständige Kontrolle und einen Überblick über den Stand der verkauften Grundstücke und die Gesamtfinanzierung der Maßnahme behält.

Neben den zuvor genannten Vorteilen des Finanzierungsmodells der WestGkA, vereinfacht die Festlegung auf ein Finanzierungsmodell die Auswertung der Ausschreibungsergebnisse, so dass auf fremde Beratungsleistungen für die Auswertung der Angebote verzichtet werden kann.

IV. Finanzielle Auswirkungen:

Baukosten für den Neubau des Sportgeländes sowie die zukünftigen Unterhaltungskosten.