



Beschlussvorlage Nr. 2018/297

31.10.2018

Federführend: Stadtkämmerei
Berthold Meßmer

Beteiligt: Finanzdezernat

Tagesordnungspunkt:

Kreditähnliches Rechtsgeschäft „Gewerbepark Dätzweg“ - Verlängerung der Zwischenfinanzierung

Beratungsfolge:

Gemeinderat	13.11.2018	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

- 17.02.2009: Erwerb des Anwesens der Deutschen Post AG (DHL-Gelände) an der Süd-tangente (Nr. 9/2009; nö, GR)
- 13.10.2009: Die Verwaltung wurde beauftragt, den Erwerb und die Vermarktung des DHL-Areals weiter zu verfolgen (Nr. 96/2009 nö, GR)
- 16./17.10.2009: Klausurtagung zur strategischen Gewerbeflächenentwicklung in Ergenzingen (OR + GR)
- 11.05.2010: Erwerb des DHL-Standorts – Zustimmung zur Finanzierung und zu dem kredit-ähnlichen Rechtsgeschäft (Nr. 47/2010 nö, GR)
- 15.06.2010: Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Gewerbepark Dätzweg - 1. Bauabschnitt“ (Nr. 57/2010 ö, GR)
- 23.11.2010: Verwertung DHL-Gelände - Zustimmung zu weiteren Verhandlungen mit den Investoren auf der Grundlage der vorgestellten Konzeption (Tischvorlage/2010 nö, GR)
- 08.02.2011: Vorstellung und Auswahl der Investoren und Verkauf einer Teilfläche (Nr. 14/2011 nö, GR – nur Beratung)
- 01.03.2011: Auswahl des Investors (Nr. 14/2011 nö, GR)
- 26.07.2011: Erneuter Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die Satzung Örtlicher Bauvorschriften - Umstellung auf das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Nr. 81/2011 ö, GR)
- 15.11.2011: Beschluss Sanierungssatzung (Nr. 115/2011 ö, GR)
- 25.09.2012: Beschluss über die Festsetzung des städtebaulichen Konzepts und Verkauf einer Teilfläche (Nr. 100/2012 nö, GR)
- 24.09.2013: Beschluss über den Bebauungsplan „Gewerbepark Dätzweg - 1. Bauabschnitt“ (Nr. 2013/213 ö, GR)
- 18.03.2014: Verkauf einer Teilfläche mit 37.671 m² zur Errichtung eines Einkaufszentrums (Nr. 2014/068 nö, GR)
- 16.06.2015: Gewerbegebiet Dätzweg, Abbruchbeschluss und Vergabe der Abbrucharbeiten für den 1. Bauabschnitt (Nr. 2015/105, ö, GR)
- 28.07.2015: Kreditähnliches Rechtsgeschäft „Gewerbepark Dätzweg“ - Verlängerung der Zwischenfinanzierung (Nr. 2015/157, ö, GR)

- 22.09.2015: Bebauungsplan "Mischgebiet Dätzweg" und Satzung über Örtliche Bauvorschriften, Gemarkung Rottenburg am Neckar, Kernstadt - Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss (Nr. 2015/181/1, ö, GR)
- 19.11.2015: Saint-Claude-Straße 72, Baugrubenverfüllung Hochregallager und Lagergebäude (Nr. 2015/248, ö, TA)
- 01.12.2015: Bebauungsplan "Mischgebiet Dätzweg" und örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet, Rottenburg am Neckar, Kernstadt - Satzungsbeschluss (2015/247, ö, GR)
- 14.06.2016: Mischgebiet Dätzweg Rottenburg am Neckar - Baubeschluss - Bau der Erschließungsanlagen (Nr. 2016/084, ö, GR)
- 15.07.2016: Klausurtagung - Gewerbeflächenausweisung in der Kernstadt (GR)
- 26.07.2016: Mischgebiet Dätzweg - Vergabe der Tief- und Straßenbauarbeiten (Nr. 2016/115, ö, GR)
- 30.09.2016: „Mischgebiet Dätzweg“ - Bewerbungsverfahren zur Vergabe der Baugrundstücke
- 18.10.2016 - Saint-Claude-Straße 72, Rückbau Hochregallager, Lagerhalle und ehem. Straßenbaumeisterei - Nachtragbeauftragung (2016/151, ö, GR)
- 21.02.2017: Übernahme der Teilfläche MI 2 im „Mischgebiet Dätzweg“ durch die Wohnbau Rottenburg am Neckar (Nr. 2017/035, nö, GR)
- 21.02.2017: Verkauf von Teilflächen im „Mischgebiet Dätzweg“ an die Krause Bauträger-Holding GmbH, Bayreuth - geänderter Beschlussantrag (Nr. 2017/032, nö, GR)
- 25.07.2017: Bauvorhaben von ca. 60 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten im Mischgebiet Dätzweg - Vergabe der Planung (Planungsbeschluss) (Nr. 2017/139, ö, GR)
- 19.09.2017: Vergabe der Planung an das Architekturbüro Hähnig - Gemmeke Freie Architekten BDA, Tübingen, und Planungsbeschluss (GR 2017/139/2, ö GR)
- 07.11.2017: Bebauungsplan "Mischgebiet Dätzweg II" und Satzung über örtliche Bauvorschriften, Gemarkung Rottenburg am Neckar - Kernstadt - Aufstellungsbeschluss (2017/190, ö, GR)
- 15.05.2018: Bebauungsplan "Dätzweg II" und Satzung über örtliche Bauvorschriften, Gemarkung Rottenburg am Neckar, Kernstadt - Aufstellungsbeschluss (Nr. 2018/079, ö, GR)
- 15.05.2018: Verkauf von Teilflächen im "Gewerbepark Dätzweg" an die Instone Real Estate Development GmbH (Nr. 2018/110, nö, GR)
- 09.07.2018: Änderung des Flächennutzungsplans in der Stadt Rottenburg am Neckar, Kernstadt im Bereich "Dätzweg II" (Änderung Nr. 42) (Nr. 2018/142, ö, gemeinsamer Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft)
- 10.07.2018: Satzung zur Aufhebung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Gewerbepark Dätzweg" in Rottenburg am Neckar gem. § 162 Baugesetzbuch (BauGB) (Nr. 2018/148, ö, GR)
- 24.07.2018: Realisierung des Bauvorhabens von 57 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten im Mischgebiet Dätzweg (Baubeschluss) (2018/166, ö, GR)

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat stimmt der Verlängerung des kreditähnlichen Rechtsgeschäfts „Gewerbepark Dätzweg“ über 12 Mio. EUR bis zum 31.12.2020 zu.

Anlagen:

Anlage 1 - Flächenlayout

Anlage 2 - Entwicklungsgebiet Dätzweg

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Dr. Hendrik Bednarz
Bürgermeister

gez. Berthold Meßmer
Amtsleiter

Begründung:

1. Ausgangslage

Die Stadt Rottenburg am Neckar hat im Rahmen eines kreditähnlichen Rechtsgeschäfts das ehemalige DHL-Gelände und angrenzende Flächen mit einer Gesamtläche von rd. 86.000 m² in den Jahren 2011, 2012 und 2016 mit dem Ziel der Freimachung des Geländes zum Verkauf und der Ansiedlung von Firmen im Bereich Dienstleistung, Handel und Handwerk erworben (GR-Vorlage 47/2010). Für den Grunderwerb und für die Baureifmachung des Geländes wurde ein Finanzierungsrahmen mit maximal 12,00 Mio. EUR angenommen. Die erforderliche Genehmigung hat das Regierungspräsidium Tübingen befristet bis 31.12.2015 erteilt und auf Antrag der Stadt (GR-Vorlage 2015/157) bis 31.12.2019 verlängert.

2. Verfahrensstand / Weiteres Vorgehen

Aufgrund ständig veränderter Rahmenbedingungen wurde das Gebiet mehrfach überplant. Nachdem sich gezeigt hat, dass ein Elektromarkt nicht zu realisieren ist und dringend bezahlbarer Wohnraum benötigt wird, wurde das Sondergebiet aufgegeben und gemeinsam mit den bisherigen Mischgebietsflächen in ein „Urbanes Gebiet“ überführt sowie das angrenzende „Gewerbegebiet Dätzweg“ überarbeitet. Die bauplanerischen Voraussetzungen hierzu wurden durch die erneute Aufstellung des Bebauungsplans „Dätzweg II“ in der Gemeinderatssitzung am 15.05.2018 geschaffen.

Ebenfalls in der Gemeinderatssitzung am 15.05.2018 wurde der Verkauf der Teilflächen MU 1, MU 3 und MU 5 (MU 5 wurde später in MU 4 und MU 5 aufgeteilt) zur Errichtung von rd. 360 frei finanzierten und öffentlich geförderten Miet- und Eigentumswohnungen sowie der Verkauf einer Teilfläche für Parkplätze mit insgesamt rd. 25.600 m² an die Instone Real Estate Development GmbH, Stuttgart, beschlossen.

Bereits 2017 wurde die Übertragung der Teilfläche MU 2 mit rd. 4.500 m² an den Eigenbetrieb „Wohnbau Rottenburg am Neckar“ für den Bau von rd. 60 Mietwohnungen vollzogen.

Spätestens 2020 ist der Verkauf der Teilflächen MU 6 (Versorgung des Gebiets), MU 7 und MU 8 (Errichtung von weiteren rd. 100 frei finanzierten und öffentlich geförderten Miet- und Eigentumswohnungen) mit insgesamt rd. 11.000 m² vorgesehen. Hierzu soll 2019 ein Bewerbungsverfahren durchgeführt werden. 2021 sollen die Gewerbeflächen GE, GE 1, GE 2, GE 3 und untergeordnete Flächen mit insgesamt 35.000 m² veräußert werden.

Bis auf das Hochhaus, das Atriumgebäude und ein Gebäude für die Anschlussunterbringung von Asylbewerbern sind sämtliche Gebäude abgebrochen.

2021 ist der Abbruch der noch vorhandenen Gebäude geplant.

Darüber hinaus fallen 2019 noch Auszahlungen u. a. für Entsiegelungsmaßnahmen an.

Die Erschließung des Gebiets ist in Teilen abgeschlossen.

2019 wird die Zufahrt mit Anschluss an den Kreisverkehr von Weiler herkommend mit einer Linksabbiegespur und von Kiebingen herkommend mit einer Rechtsabbiegespur hergestellt. Darüber hinaus sind 2019 die Verlängerung der Planstraße A (Richtung Westen), der Rückbau der bisherigen Einfahrt einschließlich des bisherigen Straßenverlaufs sowie weitere Entwässerungsmaßnahmen vorgesehen. 2021 ist die Verlängerung der Planstraße

B zur Erschließung der Gewerbegrundstücke und vorbereitende Maßnahmen für eine Stadtbahnhaltestelle geplant.

Hinweis: 2019 beginnen die Planungen für eine Unterquerung der Bahnlinie im Bereich der Tübinger Straße / Dätzweg. Die Umsetzung ist 2022 vorgesehen und so auch bereits im städtischen Haushaltsplanentwurf 2019 eingeplant.

3. Verlängerung des kreditähnlichen Rechtsgeschäfts bis zum 31.12.2020

Wie bereits in Ziff. 2 dargelegt, wurde am 15.05.2018 beschlossen, Teilflächen mit insgesamt rd. 25.600 m² an die Instone Real Estate Development GmbH, Stuttgart, zu verkaufen. Der Kaufvertrag wurde am 22.06.2018 geschlossen. Die Kaufpreiszahlungen sind abhängig von den bauplanerischen Voraussetzungen und von der Erteilung der jeweiligen Baugenehmigungen.

Die bauplanerischen Voraussetzungen liegen für die Teilflächen MU 1 und MU 3 vor. Für die Teilflächen MU 4 und MU 5 sollen die bauplanerischen Voraussetzungen im Jahr 2019 durch den Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan „Dätzweg II“ geschaffen werden.

Diese Umstände können dazu führen, dass nicht sämtliche Kaufpreiszahlungen im Jahr 2019 eingehen.

Da das kreditähnliche Rechtsgeschäft bis 31.12.2019 befristet ist und der genaue Endsaldo aufgrund der dargelegten Unwägbarkeiten schwer abschätzbar ist, hat die Verwaltung Ende August 2018 mit Vertretern des Regierungspräsidiums Tübingen in einem Gespräch die Schwierigkeiten dargelegt und darum gebeten, das kreditähnliche Rechtsgeschäft letztmalig um ein weiteres Jahr zu verlängern. Für die formale Umsetzung eines entsprechenden Antrags ist ein Gemeinderatsbeschluss notwendig.

4. Sonderkonto - Entwicklung bis zum 31.12.2020

Das Sonderkonto weist zum 30.09.2018 einen Saldo von - 8.888.632,54 EUR auf.

Bis Ende 2018 gehen Mieteinnahmen mit rd. + 37.461,00 EUR ein.

Voraussichtlicher Stand am **31.12.2018** - **8.851.171,54 EUR**

Hinweis: Das Sonderkonto weist zum 30.09.2018 keinen negativen Saldo auf, da Kassenmittel der Stadt in das Sonderkonto eingelegt sind.

Bis zum 31.12.2019 wird sich der Saldo voraussichtlich wie folgt entwickeln:

Mieteinnahmen + 149.844,00 EUR

Grundstückserlöse + 3.708.135,00 EUR

Entsiegelungsmaßnahmen - 650.000,00 EUR

Erschließungsmaßnahmen - 1.135.000,00 EUR

Voraussichtlicher Stand am **31.12.2019** **- 6.778.192,54 EUR**

Bis zum 31.12.2020 wird sich der Saldo voraussichtlich wie folgt entwickeln:

Mieteinnahmen + 149.844,00 EUR

Grundstückserlöse + 6.751.655,00 EUR

Voraussichtlicher Stand am **31.12.2020** **+ 123.306,46 EUR**

5. Voraussichtliche Einzahlungen / Auszahlungen, die 2021 im städtischen Haushaltsplan 2020 einzuplanen sind

Abbruch der vorhandenen Gebäude - 1.350.000,00 EUR

Weitere Erschließungsmaßnahmen - 1.590.500,00 EUR

Mieteinnahmen + 74.922,00 EUR

Grundstückserlöse + 2.821.550,00 EUR

Voraussichtlicher Saldo zum **31.12.2021** **- 44.028,00 EUR**

Hinweis: Im Haushaltsplanentwurf 2019 ist in der Finanzplanung nur der Saldo ausgewiesen. Im Haushaltsplan 2020 erfolgt die ordnungsgemäße Bruttodarstellung einschließlich der Trennung zwischen Ergebnis- und Finanzhaushalt.