

BESCHLUSS-VORLAGE

Beratungsfolge	Termin	TOP	Bemerkungen
Magistrat	04.09.2012	3.	Zustimmung
Ausschuss für Bau, Umwelt und Verkehr	11.09.2012	2.	<u>geänderter Beschluss (f)</u> dafür: 12 dagegen: 0 Enthaltungen: 0
Haupt- und Finanzausschuss	13.09.2012	7.	<u>geänderter Beschluss – wie BUV</u> dafür: 12 dagegen: 0 Enthaltungen: 0
Stadtverordnetenversammlung	20.09.2012	9.	dafür: 29 dagegen: 0 Enthaltungen: 2

**Ökosiedlung Plantation / Petterweiler Holzweg
- Prüfungsauftrag der Stadtverordnetenversammlung vom 20. Juni 2012****Beschlussvorschlag:**

Auf der Grundlage der Empfehlung der Kommission soll die Vorbereitung und Durchführung eines notwendigen Vergabeverfahrens wie folgt gestaltet werden:

- a) Zur Entwicklung der Ökosiedlung Plantation/Petterweiler Holzweg soll ein Verhandlungsverfahren durchgeführt werden und mit ihm die zur Entwicklung der Ökosiedlung formulierten Ziele verbindlich umgesetzt werden.

Das Verhandlungsverfahren soll so gestaltet werden, dass ein Wettbewerb sowohl in der Planungsphase als auch in der Verhandlungsphase unter den Investoren/Bietergemeinschaften besteht. Alle notwendigen Bauaufgaben zur Realisierung des Baugebietes sollen in das Verhandlungsverfahren integriert werden. Es soll kurzfristig eingeleitet und 2013 abgeschlossen werden.

- b) Kurzfristig sollen alle zur Durchführung eines Verhandlungsverfahrens notwendigen Vergabeunterlagen erstellt werden. Dazu gehören z. B. eine Aufgaben- und Projektbeschreibung und eine Bewertungsmatrix auf der Grundlage der durch die Kommission formulierten Ziele und Kriterien. Die Inhalte der Vergabeunterlagen werden der Stadtverordnetenversammlung zum Beschluss vorgelegt.
- c) Die Kommission soll bis zum Abschluss des Vergabeverfahrens in beratender Funktion eingesetzt werden.
- d) Im Rahmen des Vergabeverfahrens soll eine Bürgerbeteiligung durchgeführt werden.

- e) Der Schützenverein ist zu verlagern, wenn eine Prüfung zu einem positiven Ergebnis kommt. Hierzu soll eine gesonderte Prüfung angestellt werden, die die rechtlichen, planungsrechtlichen und planerischen Möglichkeiten beleuchtet. Zudem sollen die wirtschaftlichen Folgen für die Stadt in einer Aufwands-/Ertrags-Rechnung betrachtet werden. In die Prüfung wird die Option einbezogen, auch diese Bauaufgabe in das Verhandlungsverfahren zu integrieren.
- f) Die Einrichtung einer Station oder eines Stützpunktes, der im Besonderen älteren Menschen Hilfe und Service bietet, soll verfolgt werden, wenn eine ausreichend große Bewohnerzahl im neuen Quartier und im angrenzenden Umfeld wohnt.

Beschluss Ausschuss für Bau, Umwelt und Verkehr vom 11.09.2012 und Haupt- und Finanzausschuss vom 13.09.2012:
--

Auf der Grundlage der Empfehlung der Kommission soll die Vorbereitung und Durchführung eines notwendigen Vergabeverfahrens wie folgt gestaltet werden:

- a) Zur Entwicklung der Ökosiedlung Plantation/Petterweiler Holzweg soll ein Verhandlungsverfahren durchgeführt werden und mit ihm die zur Entwicklung der Ökosiedlung formulierten Ziele verbindlich umgesetzt werden.

Das Verhandlungsverfahren soll so gestaltet werden, dass ein Wettbewerb sowohl in der Planungsphase als auch in der Verhandlungsphase unter den Investoren/Bietergemeinschaften besteht. Alle notwendigen Bauaufgaben zur Realisierung des Baugebietes sollen in das Verhandlungsverfahren integriert werden. Es soll kurzfristig eingeleitet und 2013 abgeschlossen werden.

- b) Kurzfristig sollen alle zur Durchführung eines Verhandlungsverfahrens notwendigen Vergabeunterlagen erstellt werden. Dazu gehören z. B. eine Aufgaben- und Projektbeschreibung und eine Bewertungsmatrix auf der Grundlage der durch die Kommission formulierten Ziele und Kriterien. Die Inhalte der Vergabeunterlagen werden der Stadtverordnetenversammlung zum Beschluss vorgelegt.
- c) Die Kommission soll bis zum Abschluss des Vergabeverfahrens in beratender Funktion eingesetzt werden.
- d) Im Rahmen des Vergabeverfahrens soll eine Bürgerbeteiligung durchgeführt werden.
- e) Der Schützenverein ist zu verlagern, wenn eine Prüfung zu einem positiven Ergebnis kommt. Hierzu soll eine gesonderte Prüfung angestellt werden, die die rechtlichen, planungsrechtlichen und planerischen Möglichkeiten beleuchtet. Zudem sollen die wirtschaftlichen Folgen für die Stadt in einer Aufwands-/Ertrags-Rechnung betrachtet werden. In die Prüfung wird die Option einbezogen, auch diese Bauaufgabe in das Verhandlungsverfahren zu integrieren.
- f) Die Errichtung einer Station oder eines Stützpunktes, der den Bewohnern des Quartiers Hilfe und Service bietet, soll in die Planung aufgenommen werden.

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 20.06.2012 mehrheitlich folgenden Prüfauftrag für den Magistrat beschlossen:

Der Magistrat wird beauftragt, alternativ zur vorliegenden Beschlussvorlage (DS-Nr. 31/2012) darzustellen:

- Ob und ggf. mit welchen zusätzlichen Personal-Kapazitäten die Stadtverwaltung das Projekt „Ökosiedlung“ (Entwicklung, Erschließung, Verkauf) auf dem PPH-Gelände selbst durchführen kann.

- Inwieweit eine Vermarktung des PPH-Geländes zu höheren Erlösen (gegenüber dem Verhandlungsverfahren) für die Stadt Friedrichsdorf führen kann. Für diese Vergleichsrechnung sind fundierte Marktdaten aufzuführen.
- Inwieweit die Erreichung der formulierten Kommissionsziele bei einer Eigenvermarktung gewährleistet werden kann.
- Wie eine Bürgerbeteiligung bei der Entwicklung und Konzeption des Projektes aussehen kann.

Die Ergebnisse der Prüfung sind der Stadtverordnetenversammlung über den Haupt- und Finanzausschuss sowie den Ausschuss für Bau, Umwelt und Verkehr vorzulegen. Bis zur Vorlage des Prüfungsergebnisses bleibt die Beschlussvorlage (DS-Nr. 31/2012) des Magistrates im Geschäftsgang.

Zum vorliegenden Prüfauftrag der Stadtverordnetenversammlung wird wie folgt Stellung genommen:

I. Zusätzliche Personalkapazitäten der Stadtverwaltung bei Eigenvermarktung

Wie aus Anlage 1 „Einnahmen- / Ausgabenentwicklung (Vergleichsberechnung)“ hervorgeht, werden folgende Personalkosten bei einer Eigenvermarktung in den Jahren 2013 bis 2019 zum Tragen kommen:

1. Im Amt 8 ein zusätzlicher Bauingenieur mit rund	457.000,00 €
2. Im Amt 7 ein Projektleiter mit rund	492.000,00 €
3. Im Amt 7 ein zusätzlicher Sachbearbeiter mit rund	144.000,00 €
4. Im Amt 4 ein Sachbearbeiter für die Vermarktung mit rund	253.000,00 €.

Insgesamt ergeben sich daraus Personalkosten für die gesamte Zeit der Abwicklung des Baugebietes von rund 1,346 Mio. €.

Hinsichtlich der gravierenden Änderungen der Haushalts- und Finanzplanung (insbesondere auch Ausweitung Stellenplan) bei einer Eigenvermarktung wurde die Aufsichtsbehörde mit Schreiben vom 30.05.2012 (s. Anlage 2) um eine zeitnahe Stellungnahme gebeten. Diese ist im Hinblick auf die sehr stringente Haushaltsgenehmigung der Aufsichtsbehörde für den Haushalt 2012 von besonderer Wichtigkeit. Außerdem wurde um Mitteilung gebeten, ob nach dem vorliegenden Fall mit der Haushaltsgenehmigung gerechnet werden kann und vor allem, mit welchen Einschränkungen diese Genehmigung versehen wäre.

Mit Schreiben vom 06.08.2012, Eingang bei uns am 27.08.2012, hat der Landrat als Aufsichtsbehörde des Hochtaunuskreises nunmehr Stellung genommen. Die Stellungnahme ist der Vorlage als Anlage 3 beigelegt.

Bezüglich einer Ausweitung des Stellenplanes stellt der Landrat des Hochtaunuskreises eindeutig fest, dass bei weiterer defizitärer Haushaltslage der Stadt Friedrichsdorf der Schaffung und Besetzung von 4 zusätzlichen Stellen nur zugestimmt werden kann, wenn im Stellenplan an anderer Stelle ein adäquater Ausgleich vorgenommen wird. Die Stadt hat hier im Rahmen ihrer Personalplanung die entsprechenden Maßnahmen zu treffen.

Damit kann die Eigenvermarktung nicht umgesetzt werden.

II. Vergleichsrechnung Erlöse und Ausgaben bei Eigenvermarktung gegenüber Verhandlungsverfahren

Hierzu wurde eine fundierte Berechnung über die gesamte Laufzeit des Bauprojektes vorgenommen. Die einzelnen Positionen sind der als Anlage beigefügten „Einnahmen- / Ausgabenentwicklung“ zu entnehmen. Danach ergeben sich Gesamterlöse von rund 22,36 Mio. €. Dem gegenüber stehen Aufwendungen für Erschließungskosten, die Verlegung der Schützenanlage und auch die bereits vorstehend skizzierten Personalkosten von rund 9,99 Mio. €. Danach verbleibt nach Saldierung der Einnahmen mit den Ausgaben ein Überschuss von rund 12,37 Mio. €. Der bisherige Finanzplan sah bei der Vermarktung durch einen Investor insgesamt Einnahmen von rund 11,75 Mio. € vor. Damit ergibt sich ein Vorteil bei der Eigenvermarktung gegenüber dem Verhandlungsverfahren von rund 624.000,00 €.

Nach der Vorgabe des Landrates sind auf der Zeitschiene 2013 – 2019 die Einnahmen und Ausgaben des Investorenmodells der Eigenvermarktung gegenüberzustellen, um den direkten Vergleich zu haben und den von Ihnen zugunsten der Eigenvermarktung errechneten Überschuss in Höhe von 624.000,00 € nachvollziehen zu können. Hierbei sind dann jedoch alle Wirtschaftlichkeitsfaktoren zu berücksichtigen und zu kalkulieren, u. a. die bislang nicht berücksichtigten Kreditzinsen für die Vor- und Zwischenfinanzierung der Baureifmachung der Grundstücke im Rahmen der Eigenvermarktung.

Unter Einbeziehung der vom Landrat geforderten Wirtschaftlichkeitsfaktoren ergibt sich ein Vorteil des Investorenmodells gegenüber der Eigenvermarktung von rund 151.000,00 € unter der Vorgabe von 2,5 % Kredit- und 0,5 % Anlagezinsen (s. Berechnung Anlage 4).

III. Darstellung, inwieweit die Erreichung der formulierten Kommissionsziele bei einer Eigenvermarktung gewährleistet werden kann.

Die Kommission hat zu den fünf gleich gewichteten Oberthemen „Planerisch funktionale Qualität“, „Ökologische Qualität“, „Soziokulturell funktionale Qualität“, „Ökonomische Qualität“ und „Prozessqualität“ über 20 Ziele formuliert (siehe Anlage 1 DS-Nr. 31/2012). Einige dieser Ziele sind planungs- und baurechtlich über einen Bebauungsplan zu fassen, wie z. B. die Bebauungsdichte und die Bauweise.

Die Festsetzungsmöglichkeiten in einem Bebauungsplan sind jedoch begrenzt und in dem abschließenden Katalog des § 9 BauGB definiert. Die Verwirklichung darüber hinausgehender Ziele kann deshalb nur über zusätzliche vertragliche Regelungen, etwa über den Kaufvertrag oder einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt werden.

Hierzu gehören z. B. der geforderte höhere als gesetzlich vorgeschriebene Energiestandard der Gebäude oder auch die Verwendung bestimmter Baumaterialien. Um die Kommissionsziele bei einer Eigenvermarktung umsetzen zu können, werden deshalb zahlreiche Einzelverhandlungen über die jeweiligen Vertragsinhalte notwendig.

Darüber hinaus sehen die Kommissionsziele auch weniger rentierliche Einrichtungen für das Öko-Siedlungs-Projekt vor, wie z. B. das Angebot von Wohnmodellen für unterschiedliche Alters-, Einkommens- und soziale Gruppen, die Kinderbetreuung etc. Findet sich hierfür kein Investor, müssen diese durch die Stadt Friedrichsdorf realisiert werden, was auch ein förmliches Vergabeverfahren mit einschließt.

Die Umsetzung der Kommissionsziele als Gesamtkonzept sowie deren Kontrolle und Durchsetzungsmöglichkeit ist somit bei einer Eigenvermarktung stark abhängig von den Einzelinteressen der Käufer.

IV. Wie eine Bürgerbeteiligung bei der Entwicklung und Konzeption des Projektes aussehen kann

In jedem Bebauungsplanverfahren ist die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit frühzeitig nach § 3 (1) und während der Offenlage nach § 3 (2) BauGB durchzuführen. Eingegangene Stellungnahmen sind zu prüfen und abzuwägen. Eine zusätzliche informelle Bürgerbeteiligung ist frei gestaltbar und ohne rechtliche Bindung. Die Stadt geht maximal eine Selbstverpflichtung gegenüber ihren Bürgern ein.

Die informelle Bürgerbeteiligung kann in einer Vielzahl von Arten durchgeführt werden und reicht von der rein informatorischen Öffentlichkeitsbeteiligung z. B. in Form einer Bürgeranhörung, bei der eine bereits ausgearbeitete Planung zur Diskussion gestellt wird, bis hin zu einer Mitarbeit an der Planung z. B. in Form einer Planungswerkstatt mit verschiedenen repräsentativ ausgewählten Bürgerinnen und Bürgern.

Um ein geeignetes Beteiligungsinstrument wählen zu können, muss jedoch zunächst geklärt werden, welche Ziele erreicht werden sollen (z. B. Abfragen von Insider-Wissen, Aktivierung bestimmter Zielgruppen oder die Verbesserung der Akzeptanz für ein Projekt durch Information) und inwieweit Aufwand und Nutzen angemessen zueinander stehen.

Im Fall der Ökosiedlung Plantation/Petterweiler Holzweg hat die Kommission bereits eine sehr aufwendige, intensive und produktive Vorarbeit geleistet. Die Einbeziehung der breiten Bevölkerung im Rahmen einer Planungswerkstatt, etwa zur vertieften Kriteriendefinition für den städtebaulichen Wettbewerb, ist absehbar wenig zielführend, da es an dieser Stelle primär darum geht, die bereits durch die Kommission erarbeiteten Ergebnisse fachlich zu bewerten und aufzubereiten. Eine breit angelegte Information und Diskussion der Ergebnisse des Wettbewerbs vor der formalen Beteiligung, ist dagegen auf jeden Fall zu empfehlen.

Anlagen

1. Einnahmen- / Ausgabenentwicklung
2. Schreiben an Landrat / Aufsichtsbehörde vom 30.05.2012
3. Antwortschreiben vom Landrat / Aufsichtsbehörde vom 06.08.2012
(Eingang bei uns: 27.08.2012)
4. Gegenüberstellung Einnahmen und Ausgaben bei Eigenvermarktung gegenüber Verhandlungsverfahren / Wirtschaftlichkeitsberechnung

Finanzielle Auswirkungen:

Siehe bisherige Finanzplanung bzw. Anlage 1 Einnahmen- / Ausgabenentwicklung.

gez. Horst Burghardt
Bürgermeister