

Vorlage Nr. 190/07

Betreff: **Konversion der Kaserne Gellendorf**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Rat der Stadt Rheine			08.05.2007		Berichterstattung durch:		Frau Dr. Kordfelder	
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			
Haupt- und Finanzausschuss			24.04.2007		Berichterstattung durch:		Frau Dr. Kordfelder	
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			

Betroffene Produkte

4	Finanzen
---	----------

Finanzielle Auswirkungen

☒ Ja ☐ Nein

Gesamtkosten der Maßnahme	Finanzierung		Jährliche Folgekosten	Ergänzende Darstellung (Kosten, Folgekosten, Finanzierung, haushaltsmäßige Abwicklung, Risiken, über- und außerplanmäßige Mittelbereitstellung sowie Deckungsvorschläge) siehe Ziffer der Begründung
	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Eigenanteil		
4,865 Mio. €	2,409 Mio. €	2,456 Mio. €	☐ keine €	

Die für die o. g. Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel stehen

☒ beim Produkt/Projekt 5920-1 in Höhe von 3,647 Mio. € zur Verfügung.

☐ in Höhe von _____ **nicht** zur Verfügung.

mittelstandsrelevante Vorschrift

☐ Ja ☒ Nein

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

1. Der Rat der Stadt Rheine beschließt, die Konversion der Kaserne Gellendorf mit der „Investorengruppe Meier“ durchzuführen und sich an der zu gründenden Gesellschaft „Entwicklungsgesellschaft Gartenstadt Gellendorf mbH“ mit einem Gesellschaftsanteil von 50.000 € zu beteiligen.
2. Der Rat entsendet Herrn/Frau und die Bürgermeisterin der Stadt Rheine, Frau Dr. Angelika Kordfelder, als Vertreter der Stadt Rheine in die Gesellschafterversammlungen der Entwicklungsgesellschaft Gartenstadt Gellendorf mbH.

Begründung:

zu 1.

Der Rat hat bereits in seiner Sitzung am 27. September 2005 beschlossen, die Konversion der Kaserne Gellendorf mit der „Investorengruppe Meier“ durchzuführen. In der Ratssitzung am 8. November 2005 beschloss der Rat die Beteiligung an der zu gründenden Gesellschaft „Entwicklungsgesellschaft Gartenstadt Gellendorf mbH“ mit einem Gesellschaftsanteil von 50.000 €. Außerdem stimmte er in dieser Sitzung auch den für die Konversion notwendigen Vertragswerken zu, nämlich dem mit der o. g. Investorengruppe abzuschließenden Gesellschaftsvertrag und dem mit der Entwicklungsgesellschaft abzuschließenden städtebaulichen Vertrag. Die eigentumsmäßige Zuordnung der von den einschlägigen Bebauungsplänen zur Konversion der Kaserne nicht erfassten Flächen wurde dem mit der BImA abzuschließenden Grundstückskaufvertrag zugewiesen.

Wegen der Einzelheiten wird auf die Vorlagen und die Niederschriften zu diesen beiden Ratssitzungen verwiesen.

Das Konversionsprojekt konnte in den folgenden Monaten aber wegen der bekannten Schwierigkeiten in den Verhandlungen mit der BImA und in den Bemühungen um eine entsprechende Städtebauförderung nicht, wie ursprünglich geplant, durchgeführt werden. Diese Schwierigkeiten sind inzwischen überwunden.

Die Grundstruktur des Konversionsprojektes hat sich in den verschiedenen Verhandlungsrunden nicht wesentlich verändert. Gleichwohl haben sich einige wichtige Änderungen ergeben, denen der Rat noch zustimmen muss, um die notwendigen Verträge schließen und das Projekt durchstarten zu können.

Die Verwaltung hat in zahlreichen Verhandlungen mit allen Beteiligten, insbesondere mit der BImA, dem für die Förderung zuständigen Landesministerium und der Investorengruppe die für das Projekt notwendigen Vertragsentwürfe überarbeitet und auch die finanziellen Konsequenzen für die Stadt Rheine aufgezeigt. Stadtentwicklungsausschuss und Verwaltung haben außerdem die Bebauungs-

planung soweit fortgeführt, dass kurzfristig das entsprechende Baurecht bereitgestellt werden kann. Die Aufwendungen der Stadt sind bereits auf Grund der Haushaltsplanbeschlüsse im HFA am 13. Februar und im Rat am 6. März 2007 in der mittelfristigen Finanzplanung berücksichtigt.

Die Verwaltung schlägt vor, in der Ratssitzung am 8. Mai nach Vorberatung im HFA am 24. April 2007 wegen der zwischenzeitlichen Projektänderungen einen erneuten Durchführungsbeschluss zu fassen und die für das Projekt erforderlichen Vertragswerke zu billigen. Werden diese Beschlüsse gefasst, kann das Projekt wahrscheinlich noch im Mai 2007 begonnen werden.

I. Grundlegendes

Im Folgenden sollen die wichtigsten Rahmenbedingungen der Ausgangssituation sowie die bedeutsamen Änderungen des Projekts gegenüber dem bisher vom Rat beschlossenen Sachstand erläutert werden.

- Die Konversion der Kaserne Gellendorf soll weiterhin als Public-Private-Partnership (PPP-Modell) durchgeführt werden. Stadt und Entwicklungsgesellschaft einigen sich auf eine Aufgabenteilung, deren Details in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Insbesondere die Themenfelder Erschließung, Entwässerung, öffentliche Grünflächen, Nachnutzung bzw. Rückbau von Gebäuden werden im städtebaulichen Vertrag geregelt, über den im nichtöffentlichen Teil dieser Sitzung entschieden werden soll.
- Die auf die Stadt Rheine entfallenden Aufwendungen werden voraussichtlich zu 70% durch Städtebauförderungsmittel gegenfinanziert.
- Die Entwicklung der ehemaligen Kaserne Gellendorf basiert auf den vier inzwischen offen gelegten Teilbebauungsplänen Gellendorf Mark Nord, Gellendorf Mark Süd, Gellendorf Mark West und Gellendorf Mark Ost.
- Die privaten Baufelder werden durch die Entwicklungsgesellschaft entwickelt und vermarktet.
- Das Projekt IQC wird nicht mehr weiterverfolgt. Für einen wirtschaftlichen Betrieb dieser Einrichtung wäre es notwendig gewesen, dass die beteiligten Fachhochschulen potentiellen Absolventen des IQC eine Studienplatzgarantie geben. Dieses ist aus rechtlichen Gründen zumindest derzeit nicht möglich. Die Entwicklungsgesellschaft erwirbt deshalb nunmehr die ehemals für das IQC geplanten Flächen.
- Die nicht überplanten Teilflächen der Kaserne verbleiben mit Ausnahme einer kleinen Parzelle, auf der sich eine für die Entwässerung benötigte Pumpstation befindet, vorerst im Eigentum der BImA.

II. Städtebauförderung

Am 20. Dezember 2006 hat eine Delegation aus Ratsmitgliedern und Mitarbeitern der Verwaltung in Düsseldorf ein Gespräch mit Herrn Minister Wittke über die Förderung des Konversionsprojekts Kaserne Gellendorf geführt. Herr Minister Wittke hat in diesem Gespräch eine grundsätzliche Förderzusage für das geplante Modell der öffentlich-privaten Partnerschaft gegeben. Vor der konkreten Bewilligung der Fördermittel sollte aber der Landesrechnungshof eingeschaltet werden,

da es sich bei dem von der Stadt vorgelegten Konzept zur Konversion in öffentlich-privater Partnerschaft um ein Pilotprojekt handelt.

In der Zwischenzeit hat der Landesrechnungshof bekundet, keine Vorbehalte gegen das vom Minister angekündigte Fördermodell zu haben. Daraufhin haben Ministerium und Bezirksregierung telefonisch die bereits in der Presse veröffentlichte Ankündigung bestätigt, dass die Stadt Rheine kurzfristig eine offizielle Förderzusage erhalten wird. Hiermit kann voraussichtlich in der zweiten Aprilhälfte, also noch vor der Ratsitzung am 8. Mai, gerechnet werden. Inhaltlich wird der im Dezember 2006 gestellte Förderantrag Grundlage der Bewilligung sein, Änderungen ergeben sich aus dem Verzicht auf das IQC und vor allem auch daraus, dass ein zuvor geplanter Zwischenerwerb des (zukünftigen) Gewerbegebietes durch die Stadt Rheine nicht mehr notwendig ist. Die im Stadtentwicklungsausschuß beschlossene Änderung der inneren Erschließung des Gewerbegebietes durch Privatstraßen ist somit mit der Förderung kompatibel.

Die der Stadt Rheine vor geraumer Zeit erteilte Genehmigung zum vorzeitigen Maßnahmebeginn ist weiterhin gültig.

III. Grunderwerb von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Der Sprecher des Vorstandes der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Herr Kühnau, hat der Stadt Rheine schriftlich bestätigt, die jeweiligen Teilflächen der Kaserne zu den bisher kommunizierten und verhandelten Preisen an die Stadt Rheine bzw. an die Entwicklungsgesellschaft zu veräußern. Die BImA hat der Stadt Rheine angekündigt, die entsprechenden Kaufvertragsentwürfe kurzfristig vorzulegen. Die Aufteilung der jeweiligen Teilflächen ist aus dem als Anlage I beigefügten Plan ersichtlich.

Sowohl die Stadt Rheine als auch die Entwicklungsgesellschaft haben der BImA angeboten, die noch nicht überplanten Teilflächen der Kaserne zum Preis von 1 € (unter Berücksichtigung von Nachzahlungsverpflichtungen für den Fall einer wertsteigernden Überplanung) zu erwerben. Dieses Angebot hat die BImA abgelehnt. Bei Bedarf können zu einem späteren Zeitpunkt erneute Verhandlungen aufgenommen werden.

IV. Notwendige Vertragswerke

Für die Durchführung des Projekts sind folgende Verträge zu schließen:

- Gesellschaftsvertrag der „Entwicklungsgesellschaft Gartenstadt Gellendorf mbH“;
- Städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Rheine und der zu gründenden „Entwicklungsgesellschaft Gartenstadt Gellendorf mbH“;
- Kaufverträge zwischen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und der Stadt Rheine bzw. der Entwicklungsgesellschaft über die jeweiligen Teilflächen der ehemaligen Kaserne Gellendorf.

Über diese Vertragswerke wird in der nichtöffentlichen Sitzung beraten und entschieden.

zu 2.

Falls der Rat nur einen Vertreter bestimmt, vertritt dieser die Interessen der Gemeinde in der Gesellschafterversammlung. Sofern jedoch weitere Vertreter zu benennen sind, muss die Bürgermeisterin gem. § 113 (2) GO NW (oder ein von ihr vorgeschlagener Beamter oder Angestellter) dazuzählen.

Anlagen:

Anlage I: Entwicklungskonzept (Kauf)