

Niederschrift

über die 34. Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Stadtentwicklung und Verkehr gemeinsame Sitzung mit Sitzung Nr. 23 des Ausschusses Finanzen und Liegenschaften

Sitzungstag: 19.10.09
Sitzungsort: Graf-Anton-Günther-Saal im Rathaus
Sitzungsdauer: 15:00 Uhr bis 18:42 Uhr

Teilnehmerverzeichnis:

Vorsitzender

Husemann, Horst-Dieter
Schüdzig, Herbert

Stellvertretender Vorsitzender

Kaiser, Peter

Ausschussmitglieder

Albers, Jan Edo

Bunjes, Gertrud

Funk, Harry

Hartl, Arnulf

Ludewig, Enno

Matern, Hans

Rasenack, Marianne

Schönbohm, Heiko

Zillmer, Dirk

Vertretung für Herrn Udo Albers
bis 18.05, TOP 11

Grundmandat

Glaum, Sabine

Schwanzar, Bernhard

Verwaltung

Dankwardt, Angela

Jones, Stephen

Müller, Mike

Riedel, Gabriele

Röben, Manfred

als Protokollführerin

zugleich als Protokollführer zu TOP 6

Rüstmann, Dietmar

Entschuldigt waren:

Ausschussmitglieder

Albers, Udo

Tagesordnung:

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung um 16.05 Uhr. Herr Husemann erläutert, dass er sich den Vorsitz mit Herrn Schüdzig teilt. Er werde den 1. Teil der Sitzung leiten. Herr Schützig habe den Vorsitz ab TOP 9.

TOP 2 Feststellen der ordnungsgemäßen Ladung und der anwesenden Ausschussmitglieder

Der Vorsitzende stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Anwesenheit der oben genannten Ausschussmitglieder fest.

TOP 3 Feststellen der Beschlussfähigkeit

Der Vorsitzende stellt die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

TOP 4 Feststellen der Tagesordnung

Die Tagesordnung wird wie vorgelegt beschlossen.

TOP 5 Einwohnerfragestunde - Sitzungsunterbrechung -

Die Möglichkeit der Einwohnerfragestunde wird nicht in Anspruch genommen.

Zuständigkeit des Rates:

**TOP 6 "Altstadtquartier"; städtebaulicher Vertrag
Vorlage: BV/032/2009**

**TOP 6.1 "Altstadtquartier"; städtebaulicher Vertrag - Änderungsvorlage
Vorlage: MV/042/2009**

Der Vorsitzende führt aus, dass die TOP 6 und TOP 6.1 aus der Änderung der Tagesordnung vom 15. Oktober 2009 zusammen gefasst und als TOP 6 behandelt werden. Er stellt sodann den Rechtsanwalt David vor. Durch das vorgelegte und zu beschließende Vertragswerk solle sicher gestellt werden, dass „die Stadt bekomme, was richtig und sicher ist“. Der heute vorliegende Entwurf des städtebaulichen Vertrages werde vorgestellt und mit den Anregungen aus der heutigen Sitzung in die Fraktionen zur Beratung gegeben. Am 2. November 2009 folge eine Interfraktionelle Sitzung.

Herr David führt zur Aufgabenstellung aus. Durch den Abschluss des städtebaulichen Vertrages werde die städtebauliche Entwicklung des Quartiers in Gang gesetzt. Die juristische Prüfung beinhalte den Pflichtenkreis, Risiken zu regeln bzw. auszuschließen mit dem Ziel einer langen Geltungsdauer dieses Vertrages.

Im Altstadt-Quartier fördere die Stadt Jever durch Gewährung von Zuschüssen bzw. Einsatz von Grundstücken die Realisierung des Projektes. Für die Stadt könnten Risiken dadurch entstehen, dass das Vorhaben nicht errichtet wird (Umsetzungsrisiko) oder dass die Erwartung, das Vorhaben über einen längeren Zeitraum zu betreiben, nicht erfüllt wird. Dabei könne der Ausschluss des letztgenannten Risikos nicht Gegenstand des städtebaulichen Vertrages werden. Durch diesen Vertrag könne der Investor nicht verpflichtet werden, den langfristigen Betrieb zu sichern. Durch den städtebaulichen Vertrag werde die Realisierung festgeschrieben. Durch Einsatz öffentlichen und privaten Kapitals entwickle sich eine Eigendynamik, die eine langfristige Nutzung folgen ließe.

Der städtebauliche Vertrag regele, welche Grundstücke zu welchem Kaufpreis dem Investor zur Verfügung gestellt werden. Weiter sei Bestandteil der zu zahlende Zuschuss in Höhe von 1,40 Mio EURO sowie weitere Zuschüsse für die Baureifmachung des Gesamtgrundstücks. Außerdem sei der Zeitpunkt der Zahlung der Raten zu regeln. Der Investor erwarte eine möglichst frühzeitige Zahlung der letzten Rate, während es das städtische Interesse sei, möglichst spät die Rate zu zahlen, dies auch vor dem Hintergrund, die letzte Rate als Sicherungsinstrument zu nutzen.

Städtische Leistungen unterliegen dem Vorbehalt der Rückforderung, wenn der 1. Bauabschnitt nicht zur Ausführung komme. Die Fertigstellung des Vorhabens sei für den 31. 12. 2011 vorgesehen mit der Möglichkeit einer Nachfrist bei Verzögerung. Allerdings könne eine Langfristwirkung des Vertrages nicht aufgenommen werden. Es sei vertraglich nicht regelbar, dass der Supermarkt über einen Zeitraum von 20 Jahren geführt werde.

Nur der Rahmen sei regelbar. Dies sei durch den vorgelegten Entwurf des städtebaulichen Vertrages geschehen. Wenn den Ausschussmitgliedern in der heutigen Sitzung per Tischvorlage die mittlerweile achte Version des Entwurfes vorliege, zeuge dies von einer sehr strukturierten Herangehensweise der Beteiligten und nicht von einem Durcheinander.

Damit beendet Herr David die allgemeinen Ausführungen zum städtebaulichen Vertrag. Der Vorsitzende bittet, Fragen zum Vertrag zu stellen.

Frau Rasenack verweist darauf, dass die Realisierung des SB-Marktes gewollt ist. Sie fragt, wer die Kosten der Unterhaltung der Tiefgarage trägt, wenn die vereinbarte Nutzung nicht durchgeführt werde.

Herr David weist darauf hin, dass der städtebauliche Vertrag ein Grundlagenvertrag sei. Weitere Verträge, wie Kaufverträge für die städtischen Flächen, den Verkauf von Wohnungen und Vereinbarungen über die Unterhaltung müssen folgen.

Herr Schwanzar erklärt, dass dieser Vertrag keine Regelungen über die Veräußerung von Grundstücken beinhalte. Außerdem solle die Vereinbarung über die Höhe der Zuschüsse nicht zu weit gehen, weil keiner wisse, wie hoch die Zuschüsse des Landes seien. Zur Freimachung der Spielhalle sei bisher die Höhe der Zahlungen nicht bekannt.

Herr David erläutert, dass für die Veräußerung der Grundstücksflächen gesonderte Kaufverträge geschlossen werden. Die Stadt müsse für eine miet- und lastenfreie Übertragung des Grundstücks der Spielhalle sorgen. Er habe der Stadt Möglichkeiten des Vorgehens aus dem Planungsrecht aufgezeigt. Letztlich könne die Räumung auch zwangsweise durchgesetzt werden.

Herr Rüstmann führt zusätzlich aus, dass Zuschüsse aus der Sanierung (Städtebauförderung) in Höhe von 30 Stellplätze x 11.000,- € fließen. Im Übrigen werde die vorbereitende Beschlussfassung über den städtebaulichen Vertrag in der November-Sitzung erfolgen. Bis dahin werden Folgeverträge vorgelegt.

Herr Hartl fragt nach der Ausschreibungspflicht städtischer Grundstücke.

Herr David stimmt vom Grundsatz her zu, dass eine Ausschreibungspflicht gegeben sei. Die Stadt müsse bei eigenen Bauvorhaben ausschreiben, über 5 Mio EURO sogar europaweit. Bei Vergabe eines Objektes an einen Investor müsse die Stadt grundsätzlich ausschreiben, auch bei einem Parkhaus.

Beim Altstadt-Quartier sei die Realisierung des Vorhabens praktisch an eine Person gebunden, weil die Nachbargrundstücke, die ebenfalls Bestandteil des Bauvorhabens werden, im Eigentum des Investors stehen und das städtische Grundstück nicht auf dem freien Markt feilgeboten werde. Der Investor habe also ein Ausschließlichkeitsrecht. Nach Auffassung des Nds. Wirtschaftsministeriums genüge man dem EU-Vertrag, indem die Stadt den Investor verpflichte, das Vorhaben nach EU-Vergaberecht auszuschreiben.

Frau Glaum bemängelt, dass die Kosten für die Wiederherstellung der St.-Annen-Straße nicht eingerechnet seien. Außerdem sei ihr der Abschluss einer selbstschuldnerischen Bürgschaft zu wenig. Sie stellt die Frage, ob eine Vertragserfüllungsbürgschaft in Frage komme. Die Rückforderungsmöglichkeit müsse höherrangig vorgenommen werden.

Herr David ist der Ansicht, dass die Absicherung durch selbstschuldnerische Bürgschaft reiche. Eine dingliche Absicherung sei nicht erforderlich, weil die Finanzierung des Vorhabens eine dingliche Absicherung erfordere und diese Rechte auf Forderung der Kreditinstitute immer höherrangig eingetragen werden. Sicherlich könne auch eine

Vertragserfüllungsbürgschaft vereinbart werden. Die gelte aber nur beim Scheitern des Vorhabens.

Herr Rüstmann ergänzt, dass die Höhe der Zuschüsse fest vereinbart seien. Die Wiederherstellung der St.-Annen-Straße nach Fertigstellung des Parkhauses sei in den Kosten enthalten, da die Tiefgarage quasi „unter die St.-Annen-Straße krieche“.

Herr David führt weiter aus, dass der Vertrag als Folge ein Baukonzept verlange. Die Wiederherstellung der St.-Annen-Straße müsse dann Bestandteil des Baukonzeptes werden. Insgesamt sei mit dem Entwurf versucht worden, die Stadt abzusichern. Hierin sei auch der Unterschied zwischen der 4. Fassung zur 8. Fassung des Entwurfes zu sehen.

Herr Ludewig bittet, im § 1 des Vertrages den Passus „gewerbliche Einheiten“ konkreter zu fassen.

Diese Frage wird dahingehend beantwortet, dass gemäß Bauleitplanung die zusätzliche gewerbliche Nutzung auf zwei Einheiten beschränkt wird.

Herr Hartl bittet um Mitteilung, wie sattelfest der Passus „soll ein Hotel errichtet und betrieben werden“ im § 1 des Entwurfes sei.

Herr David bestätigt, dass die Absicht des Rates, im 2. Bauabschnitt ein Hotel zu realisieren, feststehe. Dies könne juristisch nicht abgesichert werden.

Frau Glaum fragt nach der Rechtsnachfolge bei Bürgschaften.

Herr David erläutert, dass in die Bürgschaftsurkunde ein Hinweis auf den Rechtsnachfolger aufgenommen werden müsse.

Herr Kaiser weist darauf hin, dass der Bebauungsplan den Rahmen zur Verwirklichung des Vorhabens biete. Wenn kein Investor vorhanden sei – wie im Falle einer Hotelansiedlung –, könne auch nicht gebaut werden. Hier handele es sich also um eine Absichtserklärung.

Anschließend bittet Herr Husemann Herrn Meyer, zum Bauvorhaben auszuführen.

Herr Meyer bedankt sich für die Einladung zur heutigen Sitzung. Es sei jetzt an der Zeit, nach Vorliegen des rechtswirksamen Bebauungsplanes dem Altstadt-Quartier „Leben einzuhauchen“. Zunächst solle ein SB-Markt mit 1.000 m² Fläche sowie Bäcker, Schlachter und Mall entstehen. Über dem SB-Markt werden Wohnungen für Betreutes Wohnen entstehen. Weiterhin werde ein Parkhof ebenerdig mit 29 Stellplätzen entstehen. Zum Tiefgeschoss des Parkhauses führe eine 6 m breite beheizbare Rampe. Oberhalb des Parkbereiches entstehen 5 Stadthäuser zur Größe von 80 m² bis 130 m². Der Parkbereich sei also eingehaust. Im 2. Obergeschoss entstehen weitere Wohnungen, während im anschließenden Dachgeschoss (Staffelgeschoss) eine geringere Anzahl an Wohnungen geplant ist. Außerdem werde versucht, zwei Arztpraxen im geplanten Gebäude unterzubringen. Zur Frage von Herrn Ludwig benennt Herr Meyer den Standort dieser möglichen gewerblichen Nutzung an der St.-Annen-Straße mit ca. 120 m².

Sodann erläutert Herr Meyer die Schnitte in der Planzeichnung. Alle Pläne liegen dieser Niederschrift an.

Herr Hartl fragt nach, ob die Anlieferung in der Kleinen Wasserpfortstraße wie geplant möglich sei. Herr Meyer bestätigt dies. Es seien bereits Tests mit einem 22 m langen Lkw

durchgeführt worden. Die ebenerdige Anlieferung sei problemlos möglich. Durch die Auskragung des Daches werde Fahrzeuglärm abgeschirmt.

Die Fragen nach Berücksichtigung einer Passage im Bereich Rossmann zwischen St.-Annen-Straße und Großer Wasserpfortstraße sowie eines Brunnens werden von Herrn Meyer dahingehend beantwortet, dass beide Planungen realisiert werden sollen.

Der Vorsitzende schließt diesen Tagesordnungspunkt um 17:12 Uhr.

Zuständigkeit des Verwaltungsausschusses:

Eigene Zuständigkeit:

TOP 7 Mitteilungen der Verwaltung

Es liegen keine Mitteilungen der Verwaltung vor.

TOP 8 Schließen der gemeinsamen Sitzung

Herr Husemann schließt die gemeinsame Sitzung um 17.15 Uhr.

Genehmigt:

Horst-Dieter Husemann
Herbert Schüdzig
Vorsitzende/r

Angela Dankwardt
Bürgermeisterin

Gabriele Riedel
Protokollführer/in

