

Magistrat der Stadt Rodgau

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Beratungs- und Beteiligungsverfahren

nichtöffentlich OBJÜ OBDU OBNR OBHH OBWK
 ALB KI+JU-B LFU SO+KU B+V HA+FI

Agentur für Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing / Scha

Datum Vorlage: 19.11.2014 Drucksache-Nr. STV-266/2014

Top-Nr.	Gremium	Sitzungsdatum
6.	Bau- und Verkehrsausschuss	04.12.2014
14.	Haupt- und Finanzausschuss	09.12.2014
14.	Stadtverordnetenversammlung	15.12.2014

Betreff:

Innenstadtentwicklung Jügesheim - Entwicklungsvereinbarung mit IS
Projektentwicklung GmbH

Beschluss:

- A. Die Stadtverordnetenversammlung stimmt der Entwicklungsvereinbarung zwischen der Stadt Rodgau und der IS Projektentwicklung GmbH, Helfensteinstraße 33, 73349 Wiesensteig, vertreten durch den Geschäftsführer Guido Berndt, Stand: 07.11.14, gemäß Anlage 1 zu. Der Magistrat wird beauftragt, die anliegende Entwicklungsvereinbarung abzuschließen.

- B. Im Vorgriff auf den Haushalt 2015 werden bei dem Produkt/Konto 51100.679000 30.000 € bereitgestellt für Gutachten gemäß § 4.1 der Entwicklungsvereinbarung.

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 10.12.13, DS 182/2013, einen Grundsatzbeschluss zur Weiterentwicklung des Stadtteilzentrums Jügesheim hin zu einem multifunktionalen modernen Handels- und Dienstleistungszentrum mit Aufenthaltsqualität gefasst. Nach der Präsentation aller in Frage kommender Projektentwickler in einer gemeinsamen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses sowie des Bau- und Verkehrsausschusses am 06.02.14 hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 02.06.14, DS STV-182.5/2014,

den Beschluss gefasst, die Fa. IS Projektentwicklung GmbH, Wiesensteig, mit der Projektentwicklung zu beauftragen.

Der politische Wille, der in der Beauftragung der Fa. IS Projektentwicklung GmbH zum Ausdruck gekommen ist, nämlich, die spezifischen Vorteile der Methodik von IS Projektentwicklung GmbH im Hinblick auf einen breit angelegten, ergebnisoffenen Abstimmungsprozess mit verschiedenen Akteuren im Sinne einer möglichst breiten politischen und bürgerschaftlichen Akzeptanz des Entwicklungskonzepts zu nutzen, hatte die Verhandlungspartner bei ihren Gesprächen zur Aufstellung einer Entwicklungsvereinbarung zu einer besonderen Sorgfalt veranlasst, um mögliche längerfristig eintretende Risiken oder unzumutbare Nachteile für beide Seiten auszuschließen.

In der nun vorliegenden Entwicklungsvereinbarung spiegelt sich der Interessenausgleich wider, der den wünschenswerten inhaltlichen und methodischen Projektansatz mit den berechtigten rechtlichen und politischen Interessen der Stadt im Hinblick auf eine zügige Entscheidungsfindung und Umsetzung des Projekts einerseits und den gleichermaßen berechtigten rechtlichen und wirtschaftlichen Interessen der IS Projektentwicklung GmbH andererseits in einen Ausgleich miteinander bringen.

Da die in der Entwicklungsvereinbarung niedergelegten Punkte zum Teil schon Bindungskraft für die zweite Phase der Projektentwicklung - also für die Zeitphase nach Vorlage eines in sich konsistenten Entwicklungskonzepts gemäß Beschluss DS STV-182.5/2014 - erzeugen und damit u.a. auch den angestrebten Verkaufsverhandlungen ein Stück weit vorgreifen, muss, bevor diese Entwicklungsvereinbarung unterzeichnet und umgesetzt werden kann, nun ein weiterer Stadtverordnetenbeschluss – wie oben formuliert - erfolgen.

In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf folgende Kernpunkte der Vereinbarung hinzuweisen:

§ 1.7: Dieser Passus stellt sicher, dass erst nach einem Stadtverordnetenbeschluss über das zuvor allseitig abgestimmte und ausgearbeitete Entwicklungskonzept, das alle lt. Beschluss vom 02.06.14 erforderlichen Teilaspekte enthält, seitens der Stadt und auch aller anderen beteiligten Eigentümer in verbindliche Kaufvertragsverhandlungen eingetreten werden wird. Auch die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen und die Verhandlung eines Städtebaulichen Vertrags zur Umsetzung des Projekts werden naturgemäß erst nach der Zustimmung zum Entwicklungskonzept in Angriff genommen werden können und bedürfen zu deren Umsetzung weiterer politischer Beratungen sowie Beschlüsse in der Stadtverordnetenversammlung. Sollte das von IS Projektentwicklung GmbH nach voraussichtlich 12 Monaten vorzulegende Entwicklungskonzept nicht die politische Zustimmung durch die Stadtverordnetenversammlung erhalten, wäre die

Zusammenarbeit mit der IS Projektentwicklung GmbH ohne finanzielle Entschädigungsverpflichtung für die Stadt beendet.

§ 2.1: Die Stadt bindet sich für die Laufzeit der Entwicklungsvereinbarung an die IS Projektentwicklung GmbH. Die Beauftragung eines weiteren Projektentwicklers zur Entwicklung einer „Neuen Mitte“ in Jügesheim ist für die Dauer der Vereinbarung somit ausgeschlossen.

§ 2.3: Mit der Mitteilung einer Verkaufsverhandlungsbasis auf der Grundlage des aktuellen Bodenrichtwerts unmittelbar nach Abschluss der Vereinbarung unterstreicht die Stadt ihre grundsätzliche Verkaufsbereitschaft, ohne damit den zu einem späteren Zeitpunkt nach Zustimmung zum Entwicklungskonzept erfolgenden Verhandlungen um einen Kaufvertrag vorgreifen zu wollen oder zu können. Auch die anderen privaten Eigentümer werden von IS Projektentwicklung GmbH bei einer grundsätzlich vorhandenen Verkaufsbereitschaft im Zuge der ersten Gespräche zur Formulierung einer Kaufpreisvorstellung aufgefordert. Alle Kaufpreisvorstellungen fließen anschließend in die Wirtschaftlichkeitsberechnung des Projekts ein und sind daher aus fachlicher Sicht eine unabdingbare Komponente der geforderten Rentabilitätsbetrachtung des zu erarbeitenden Entwicklungskonzepts.

In Ergänzung hierzu stehen auch die Abschnitte:

§ 2.5: Mit der in diesem Passus genannten Verpflichtung der Aufnahme von Verhandlungen zum Verkauf des städtischen Grundstückes, Gemarkung Jügesheim, Flur 1, Flurstück 861/2 (Alte Schule/ehem. Feuerwehr) wird die Stadt ein notarielles Verkaufsangebot unterbreiten müssen.

§ 4.2: Die Honorarzahlung in Höhe von € 120.000 zzgl. Mwst. käme erst dann zum Tragen, wenn die Stadt nach Vorlage eines von IS Projektentwicklung GmbH erarbeiteten Entwicklungskonzepts von sich aus die weiteren Verhandlungen mit IS Projektentwicklung GmbH über die Umsetzung des Projekts ablehnte und gleichzeitig einen anderen Projektentwickler mit der Umsetzung des von IS Projektentwicklung GmbH entwickelten Konzepts oder abgewandelten Konzepts beauftragen würde, oder wenn zeitgleich Entscheidungen zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an anderer Stelle im Stadtgebiet oder entsprechende Bauleitplanung erfolgen würden, die die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Nutzungskonzepts in Jügesheim in Frage stellen. Bezüglich dieser Fragestellung orientieren sich die Vertragspartner im Rahmen des Entwicklungsprozesses am Stadtverordnetenbeschluss zur Einzelhandelskonzeption vom 09.12.13, der den standortbezogenen Rahmen für die Einzelhandelsentwicklung in den kommenden Jahren beschreibt. Laut Vereinbarung würde die Honorarzahlungsverpflichtung auf maximal 5 Jahre nach Beendigung der Entwicklungsvereinbarung, d.h. auf maximal 10 Jahre nach Unterzeichnung zeitlich begrenzt. Diese Honorarvereinbarung kann somit als ein „Patentschutz“ für die geistige Idee von IS Projektentwicklung GmbH angesehen werden.

§ 6.1: Wie die IS Projektentwicklung GmbH in den bisherigen Gesprächen und Präsentationen deutlich machte, geschieht die Projektrealisierung unter Einbeziehung eines oder mehrerer Investoren, je nachdem, welches Entwicklungskonzept am Ende beschlossen und umgesetzt werden soll. Da zu Beginn der Vereinbarung noch nicht bekannt sein kann, wie die politisch akzeptierte und wirtschaftlich umsetzbare Konzeption aussehen wird, bleibt die Entwicklungsvereinbarung in diesem Passus zwangsläufig im Ungefähren. Fest steht, dass die IS Projektentwicklung GmbH auf Grund der umfangreichen unentgeltlichen Vorarbeiten ein natürliches Interesse daran hat, auch im Zuge der Umsetzung eine federführende Rolle innerhalb einer zu gründenden Projektentwicklungsgesellschaft zu spielen. Dennoch lässt dieser Passus formell aber noch offen, ob und inwiefern die IS Projektentwicklung GmbH im Rahmen der Realisierungsphase noch mit im Boot ist oder nicht. Sollte das von IS Projektentwicklung GmbH am Ende der Konzeptionsphase vorgeschlagene Konstrukt einer Entwicklungsgesellschaft nicht den Vorstellungen der Stadt entsprechen, bestünde für die Stadt lt. § 1.7 dann eine entschädigungsfreie Ausstiegsmöglichkeit, wenn sie nicht gleichzeitig eine Zusammenarbeit mit einem anderen Projektentwickler auf Basis des Konzepts von IS Projektentwicklung GmbH oder einer Abwandlung desselben einginge.

Der Magistrat hat in seiner Sitzung am 24.11.14 einen gleichlautenden Beschluss gefasst.

Anlagen:

Entwurf Entwicklungsvereinbarung vom 12.11.14

Jürgen Hoffmann
Bürgermeister