

## Vorlage an

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am 20.08.2020

### **Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes für Apfelbaumgarten 2 Ergebnis des Prüfauftrages**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Das Ergebnis des Prüfauftrages an den Magistrat, wie im Sachstand dargelegt, wird zur Kenntnis genommen.
2. Zur weiteren Entwicklung des Baugebietes Apfelbaumgarten 2 wird ein förmliches öffentliches „modelloffenes Ausschreibungsverfahren“ eingeleitet. Hierfür ist externe Unterstützung in Anspruch zu nehmen. Die jeweiligen Ausschreibungsunterlagen sind dem Fachausschuss zur Freigabe vorzulegen.
3. Für die Projektabwicklung ist ein eigenes Berichtswesen einzurichten, bei dem alle Schritte der Projektabwicklung dem Fachausschuss „Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr“ vorzulegen sind.
4. Es wird eine Steuerungsgruppe mit Vertretern der Stadtverordnetenversammlung und der Verwaltung zur Projektsteuerung modellabhängig installiert.

#### **Sachverhalt:**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung an 27. Juni 2019 folgenden Beschluss gefasst:

1. Die vom Büro Schneider + Schumacher und der e-netz Südhessen erarbeitete Lösungsvariante „Grünes Rückgrat“ und der Abschlussbericht zum Masterplan vom 29. April 2019 werden als sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr.11 BauGB beschlossen.
2. Der Magistrat wird beauftragt, Möglichkeiten, Mittel und Partner zu prüfen, um eine Projektgesellschaft „Apfelbaumgarten 2“ zu gründen. Dabei soll auch dargelegt werden, ob neben der Stadt als Gesellschafter ein oder mehrere Partner sinnvoll sind. Ziel dieser Projektgesellschaft ist die Entwicklung des Neubaugebietes Apfelbaumgarten 2. Bei der Auswahl der möglichen Gesellschafter ist darauf zu achten, dass die Stadt bei der Entwicklung und dem Verkauf der Grundstücke wesentlichen Einfluss nehmen kann. Entsprechende Vorschläge und Konzepte der infrage kommenden Gesellschafter sind der Stadtverordnetenversammlung spätestens vor den Haushaltsberatungen 2020 vorzulegen.

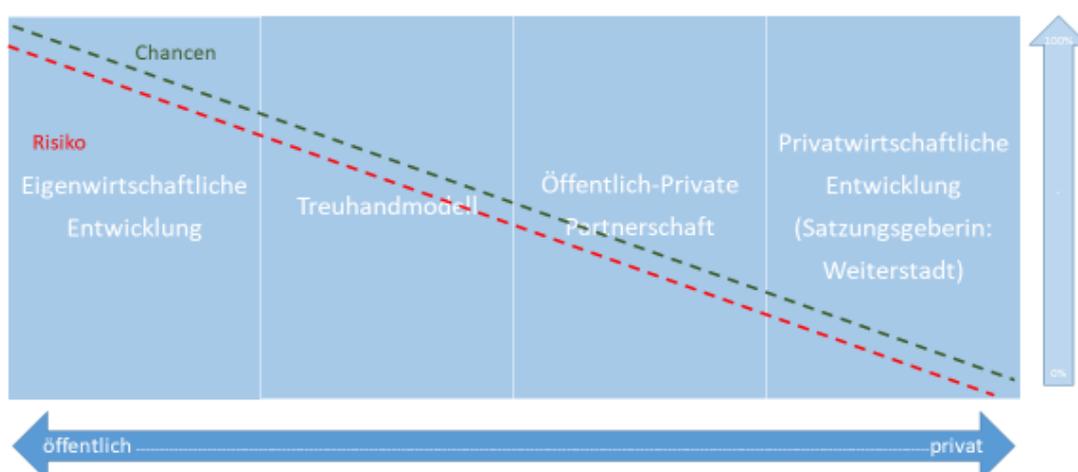
Die Empfehlung zur Gründung einer Projektgesellschaft entstammt dem Masterplan (inhaltliche Bearbeitung durch e-netz). Dieser beinhaltet jedoch keine rechtliche Würdigung der Umsetzbarkeit. Vielmehr enthält er die Aussage, dass genaue Umsetzungskonzepte noch nicht erstellt werden können. Hierfür wären noch weitere Grundlagen zusammenzustellen und zu ermitteln (s. Masterplan Seite 41).

Die Abarbeitung des Prüfauftrages ergab, dass die Gründung einer Projektgesellschaft mit besonderen Fragestellungen behaftet ist. Diese betreffen insbesondere Zweifel an der kommunalrechtlichen Umsetzbarkeit einer Projektgesellschaft. Gemäß § 122 HGO (Subsidiaritätsgrundsatz) wäre das Vorgehen zu begründen und die Gründung der Gesellschaft kommunalaufsichtsrechtlich zu genehmigen. Um die Genehmigung zu erhalten, ist der Nachweis notwendig, dass die Umsetzung ohne Gründung einer Gesellschaft mit kommunaler Beteiligung nicht möglich ist.

Auch zeigte sich, dass Entwicklungsgesellschaften anderer Kommunen unter besonderen Ausgangsbedingungen gegründet wurden. In den recherchierten Fällen handelte es sich ausschließlich um Wiedernutzbarmachung von Konversionsflächen, die entweder im Eigentum der Stadt standen oder bei denen der Stadt ein Vorkaufrecht an den Grundstücken möglich war.

Als Folge der hier gewonnenen Erkenntnisse wurden Gespräche mit in der Region tätigen renommierten möglichen Entwicklungsgesellschaften geführt. Hierbei zeigte sich, dass alle Entwickler mit unterschiedlichen Modellen arbeiten. Die städtebaulichen Vorstellungen der Stadt sind mit diesen unterschiedlichen Modellen durchaus erreichbar. Daraus folgt, dass mit Festlegung der Stadt auf ein bestimmtes Modell (Projektgesellschaft), die Anzahl der Bewerber, welche die geforderte Leistung anbieten können, unnötig stark eingeschränkt würde. Folgende Modelle könnten grundsätzlich bei der Baulandentwicklung angewendet werden:

## Flächenentwicklung Apfelbaumgarten 2



# Drucksache 10/0073/20

Die Risiko/Chancen-Verteilung und die Gestaltungsmöglichkeiten der Stadt unterscheiden sich grundlegend in den unterschiedlichen Modellen. Während in den rein öffentlichen Modellen (Eigenwirtschaftliche Entwicklung, Beispiel: Gewerbegebiet Weiterstadt West) - auch bei Einschaltung eines Entwicklers als Dienstleister - die Risiken/Chancen und die Gestaltungsoptionen vollständig bei der Stadt verbleiben, ist auf der anderen Seite (Privatwirtschaftliche Entwicklung, Beispiel: Apfelbaumgarten 1) die Stadt auf ihre Rolle als Satzungsgeberin im Bauleitplanverfahren reduziert. Hier bleiben nur die planungsrechtlichen Möglichkeiten des Festsetzungskatalogs des BauGB als Steuerungsinstrument.

Zwischen diesen beiden Extremen bewegen sich die Modelle der durch die Verwaltung recherchierten Projektentwickler, welche als potenzielle Partner der Stadt die Vorgaben des Masterplans umsetzen könnten. Die Erforderlichkeit der Gründung einer gemeinsamen Projektgesellschaft ist in keinem Modell gegeben, aber unter bestimmten Bedingungen durchaus möglich.

Ein weiteres Ergebnis zum Prüfauftrag ist die ausschreibungsrechtliche Wertung. Unter bestimmten Bedingungen kann die Suche nach einem Projektpartner zwar theoretisch nicht ausschreibungspflichtig sein, aber gleichwohl empfiehlt auch der hinzugezogene Rechtsberater Dr. Stapelfeld eine transparente Partnersuche. Nach Recherchen der Verwaltung gilt dies umso mehr, als die engen Grenzen der Ausschreibungsfreiheit die Ausgestaltung der Projektzusammenarbeit stark einschränken können. Auch alle kontaktierten Entwicklungsgesellschaften empfehlen dringend die transparente öffentliche Ausschreibung des Projektes um Rechtssicherheit zu erlangen.

**Es wird deshalb empfohlen, die weitere Entwicklung „modelloffen“ und formal (d.h. europaweit) öffentlich auszuschreiben.**

Im Resultat einer solchen Ausschreibung kann sowohl der Projektpartner als auch das von diesem Partner angebotene Modell bewertet werden. Grundlage einer solchen „modelloffenen“ Ausschreibung ist eine funktionale Anforderungsbeschreibung, die auf der Grundlage des beschlossenen Masterplanes basieren muss.

Die Umstrukturierung der Abwasserbeseitigung außerhalb des Baugebietes („Umklemmen von Schneppenhausen“) bleibt Aufgabe der Stadtwerke Weiterstadt. Ebenso bleibt die Herstellung der äußeren verkehrlichen Erschließung außerhalb des Baugebietes (Umgehungsstraße) Aufgabe der Stadt Weiterstadt.

**Aufgrund der Komplexität und der Bedeutung des Projektes wird dringend empfohlen, diese Ausschreibung mit Unterstützung eines erfahrenen externen Büros oder einer qualifizierten Kanzlei durchzuführen.**

Die folgenden Leistungen soll das Beratungsbüro für die Vorbereitung einer „Modelloffenen Ausschreibung“ erfüllen:

Vorbereitung, Durchführung und Auswertung der Ausschreibung  
Erarbeitung einer Ziel- und Leistungsbeschreibung in enger Abstimmung mit der Stadt Weiterstadt

Die Ausschreibungsunterlagen sind dem zuständigen Fachausschuss zur Freigabe vorzulegen.

# Drucksache 10/0073/20

**Je nach ausgewähltem Projektabwicklungsmodell wird die Einrichtung einer Steuerungsgruppe als sinnvoll angesehen, die sich wie folgt zusammensetzen könnte:**

- Stadtverordnetenvorsteher
- Vorsitzender des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
- Vorsitzender des Haupt- und Finanzausschusses
- Bürgermeister
- Je ein Vertreter der Fraktionen

Die endgültige Einrichtung und Zusammensetzung der Steuerungsgruppe wird nach der Auswahl des Projektentwicklungsmodelles festgelegt.

Eine Zeitschiene könnte wie folgt aussehen:

Oktober 2020: Entscheidung über die modelloffene Ausschreibung  
Frühjahr 2021: Auswahl des Projektpartners  
Sommer 2021: Vertragsabschluss mit dem Projektpartner / Gründung einer Projektgesellschaft  
Herbst 2021: Gespräche mit den Grundstückseigentümern  
Frühjahr 2022: Erster Bauabschnitt Aufstellung eines Bebauungsplanes  
Herbst 2022: Grundstücksbildung, Vermarktung; Beginn der Erschließungsarbeiten  
Frühjahr 2023: Zweiter Bauabschnitt Aufstellung eines Bebauungsplanes

## **Finanzierung:**

Mittel für Planungs- und Beratungskosten sind im Haushalt 2020 im Produktbereich 09 Räumliche Planung und Entwicklung eingestellt.

Der Sachverhalt wurde am 11. August 2020 im Magistrat beraten.

Ralf Möller  
Bürgermeister