



Informationsvorlage

600/093/2017

Amt/Abteilung: Stadtbauamt Datum: 03.03.2017	Aktenzeichen: 61-41, 60-L	
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit
Stadtvorstand	20.02.2017	Vorberatung N
Stadtvorstand	06.03.2017	Vorberatung N
Bauausschuss	14.03.2017	Kenntnisnahme Ö
Hauptausschuss	21.03.2017	Kenntnisnahme Ö
Stadtrat	04.04.2017	Kenntnisnahme Ö

Betreff:

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Konversion Landau Süd“;
1. Controllingbericht

Information:

Finanzcontrolling für die Entwicklungsmaßnahme „Konversion Landau Süd“:
Zusammenfassung und Bewertung des voraussichtlichen Gesamtergebnisses

In der Sitzung des Stadtrates am 31.01.2017 wurde über den Stand der Grundstücksvermarktung und die Vermarktungsstrategie für die noch nicht veräußerten Bauflächen informiert. Demnach sind zum Stichtag 01.01.2017 deutlich mehr als die Hälfte aller Bauflächen an Private veräußert worden. Die Grundstückserlöse waren ein wesentlicher Finanzierungsbaustein der Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen, die im Rahmen der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Konversion Landau Süd“ in den letzten Jahren umgesetzt wurden. Die derzeitigen Planungen gehen davon aus, dass bei anhaltend hoher Nachfrage nach Bauflächen in der Stadt Landau bis 2020/2021 alle Grundstücke im Entwicklungsgebiet veräußert sein werden und die Entwicklungsmaßnahme dann zu einem zügigen Abschluss gebracht werden kann.

In Fortführung der Controllingberichte zur Landesgartenschau, in denen auch die wichtigsten Controllingzahlen der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zum jeweiligen Zeitpunkt enthalten waren, wird mit dieser Informationsvorlage der erste eigenständige Controllingbericht für die Konversionsmaßnahme Landau Süd vorgelegt. In ihm werden die wichtigsten Kosten- und Finanzierungszahlen dargelegt und zueinander in Beziehung gesetzt sowie Maßnahmen zur Sicherstellung einer wirtschaftlichen Abwicklung der Gesamtentwicklung herausgearbeitet.

Die Entwicklungsmaßnahme wird wirtschaftlich mit einem guten Ergebnis abschließen. Die verbleibenden Risiken sind überschaubar, da die Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmen weitgehend abgeschlossen sind und die Grundstücksnachfrage in Landau stabil hoch ist. Der Zuschussbedarf bzw. die Eigenmittel der Stadt Landau summieren sich nach derzeitigen Berechnungen insgesamt auf 3.336.000 Euro. Diese Summe wird sich im Rahmen der Schlussabrechnung der Maßnahme noch erhöhen (derzeit rechnerisch auf 4.347.000 €), wobei die exakte Zahl aufgrund einiger förderrechtlich noch offener Fragen noch nicht genannt werden kann.

Diese Zahlen führen zu einer positiven wirtschaftlichen Gesamtbewertung der Maßnahme, insbesondere wenn die nachhaltig positiven Auswirkungen auf die Stadtentwicklung mit bewertet werden und der Vergleich zu anderen Konversionsmaßnahmen im Land gezogen wird, die teilweise mit deutlich höheren Zuschussbedarfen seitens der öffentlichen Hand kalkulieren müssen. Auch der Vergleich zur erfolgreichen (aber hinsichtlich der Größe und des Finanzvolumens wesentlich

kleineren) Entwicklungsmaßnahme „Quartier Vauban“, die mit einem Zuschuss der öffentlichen Hand in der Größenordnung von zwei Millionen Euro abschloss, bestätigt diese Einschätzung.

Die wesentlichen Finanzzahlen der Entwicklungsmaßnahme Konversion Landau Süd können der folgenden Übersicht entnommen werden:

Gesamtfinanzvolumen der Entwicklungsmaßnahme	ca. 55.000.000 €
Städtebaufördermittel insgesamt (Bund / Land)	6.273.000 €
Städtebaufördermittel Anteil Stadt	1.227.000 €
Städt. Eigenmittel für Entwässerung und Ausgleichsbeträge	2.109.000 €
Städtischer Zuschussbedarf für sonstige nicht förderfähige Kosten	1.011.000 €
Teilsumme prognostizierte Eigenanteil der Stadt insgesamt	4.347.000 €
Mittel Dritter / Einnahmen aus Bewirtschaftung des Treuhandvermögens	ca. 3.500.000 €
Grundstücksverkaufserlöse inkl. Grundstücksmehrerlöse	41.120.000 €
Entwicklungsträgerhonorar, Stand 12/2016	2.270.000 €
Soll (Förderobergrenze 7,5% der förderfähigen Kosten)	2.700.000 €
Voraussichtlicher Bedarf bis zum Abschluss der Maßnahme	3.100.000 – 3.300.000 €

Finanzvolumen

Das Gesamtfinanzvolumen der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme beträgt derzeit ca. 55.000.000 Euro. Das bedeutet, dass über den gesamten Entwicklungszeitraum bis zum (prognostizierten) Abschluss der Maßnahme Gesamtausgaben dieser Größenordnung getätigt werden. Diese werden zu einem weit überwiegenden Teil (41.120.000 Euro) über Grundstücksverkaufserlöse finanziert. In der folgenden Tabelle sind die sechs bereits verkauften Grundstücke mit den höchsten Verkaufserlösen beispielhaft aufgeführt:

Baufeld 10 (geförderter Mietwohnungsbau)	2.060.000 €
Baufeld 1 mit Gebäude 14 (Lunette 38)	1.748.000 €
Baufeld 21 (Schulze-Delitzsch-Careé)	1.091.000 €

Baufeld 4a und 4 b (Bestandsgebäuden am T.-Heuss-Platz)	1.089.000 €
Baufeld 23 mit Gebäude 105 (Reihenhäuser im Bestand)	875.000 €
Baufeld 24 (Baugruppe Passivhäuser)	855.000 €

Weitere Finanzierungsbausteine sind Städtebaufördermittel (rund 7.500.000 Euro, davon 1.227.000 Euro Stadt), städtische Anteile für Entwässerungskosten und Ausgleichsbeträge (2.109.000 Euro), städtische Zuschüsse für nicht förderfähige Kostenanteile für Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen (3.650.000 Euro, gegenfinanziert über Grundstücksmehrerlöse) sowie städtische Zuschüsse für sonstige nicht förderfähige Kosten (1.011.000 Euro, Bsp. siehe Abschnitt „Städtische Kosten für die Entwicklungsmaßnahme“).

Städtebauförderung

Von den Gesamtausgaben sind 35.804.000 Euro förderfähig. Das bedeutet, dass der Anteil dieser Ausgaben, die nicht durch Grundstückserlöse oder andere Einnahmen der Entwicklungsmaßnahme gedeckt sind, durch Städtebaufördermittel vom Bund, Land und von der Stadt Landau gefördert werden. Derzeit weisen die Planzahlen einen Fördermittelbedarf in Höhe von insgesamt rund 7.500.000 Euro aus. Davon trägt der Bund/Land 6.273.000 Euro und die Stadt 1.227.000 Euro. In der Vergangenheit wurde von einem deutlich höheren Fördermittelbedarf ausgegangen, weshalb auch bereits 12.800.000 Euro Städtebaufördermittel in den vergangenen Jahren von Seiten des Landes bewilligt wurden. Aufgrund der steigenden Bodenpreise, sehr guter Vermarktungsergebnisse und einer sparsamen Mittelverwendung wird dieses ursprünglich kalkulierte Fördervolumen nach derzeitigem Stand um rund ein Drittel unterschritten.

Aufgrund erhöhter Ausbaustandards oder nicht auskömmlicher Förderobergrenzen beim Straßen- und Wegebau sind ein Teil der Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen nicht förderfähig. Diese Ausgaben summieren sich auf rund 3.650.000 Euro, die dem Grunde nach zu 100 % von der Stadt zu tragen sind. In Abstimmung mit dem Fördermittelgeber wurde vereinbart, dass Grundstückserlöse, die über dem ermittelten entwicklungsbeeinflussten Endwert (Verkehrswert) liegen (sog. Mehrerlöse), zur Deckung dieser nicht förderfähigen Ausgabepositionen verwendet werden können. Die Mehrerlöse summieren sich bis zum Ende der Maßnahme auf voraussichtlich mindestens 4.770.000 Euro. Damit können die nicht förderfähigen Kosten der Entwicklungsmaßnahme mit großer Wahrscheinlichkeit vollständig über Grundstücksmehrerlöse finanziert werden und erfordern keinen Zuschuss der Stadt Landau aus dem städtischen Haushalt. Die darüber hinaus voraussichtlich erzielten Mehrerlöse in Höhe von rund 1.120.000 Euro müssen in der Maßnahme im Verhältnis 85 % Städtebauförderung Bund/Land und 15 % Städtebauförderung städtischer Eigenanteil zurückgezahlt werden. Die Stadt befindet sich aber in Verhandlungen mit dem Fördermittelgeber, diesen Teil der Mehrerlöse für die Vergütung des Entwicklungsträgers zu verwenden (siehe Abschnitt Entwicklungsträgerhonorar, zweiter Absatz).

Liquiditätskredite und Bürgschaftsrahmen

Die vorbereitenden Ordnungsmaßnahmen (Altlastensanierung, Gebäudeabbruch, Kampfmittelsondierung etc.) und die Baureifmachung der Grundstücke führten in den vergangenen Jahren zu hohen Ausgaben. Die Baugrundstücke konnten naturgemäß nicht im selben Zeitraum vermarktet werden. Auch der bodenpolitische Grundsatz einer gestuften und damit auch bodenpreisstabilisierenden Vermarktung von Baugrundstücken führte in den vergangenen Jahren bis heute zu einem – auf das Kalenderjahr bezogenen – Fehlbedarf in der Maßnahme. Diese Liquiditätslücke wird bis heute durch Kredite geschlossen. Der laufende Kreditrahmen in der

Maßnahme beträgt 11 Mio. Euro. Er ist durch eine Bürgschaft der Stadt Landau in selber Höhe abgesichert. Die Kredite dienen ausschließlich der Zwischenfinanzierung von Grundstücksankäufen sowie Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen. Aufgrund der umfassenden Grundstücksverkäufe im vergangenen wie auch in diesem Jahr ist davon auszugehen, dass bis zum Ende des Jahres 2017 sämtliche Kredite der Entwicklungsmaßnahme getilgt sein werden. Ggf. wird ein Teilbetrag zur Überbrückung noch einige Monate im Jahr 2018 benötigt, hierüber kann im nächsten Controllingbericht informiert werden. Aufgrund des historisch niedrigen Zinsniveaus können hieraus aber keine Risiken für die Entwicklungsmaßnahme abgeleitet werden.

Entwicklungsträgerhonorar

Die Förderrichtlinien des Landes Rheinland-Pfalz sehen vor, dass 7,5 % der förderfähigen Gesamtausgaben den Honorarraumen des Entwicklungsträgers (DSK) bilden sollen. Wird dieser Honorarraumen überschritten, sind die Kosten für den Entwicklungsträger nicht förderfähig, das bedeutet, dass die Stadt Landau die Kosten dann zu 100 % übernehmen müsste, wenn keine anderen Finanzierungsmöglichkeiten gefunden werden. Von dem vorgesehenen Honorarraumen in Höhe von rund 2.700.000 Euro wurden bis zum Ende des vergangenen Jahres 2.270.000 Euro vergütet. Damit stehen bis zum Abschluss der Entwicklungsmaßnahme noch rund 430.000 Euro zur Verfügung.

Aufgrund der Komplexität der Maßnahme und ihrer Besonderheiten im Hinblick auf die Landesgartenschau, das Geothermiekraftwerk oder die Kampfmittelfunde ist davon auszugehen, dass der empfohlene Honorarraumen seitens des Landes für eine ordnungsgemäße Abwicklung der Gesamtmaßnahme nicht ausreichen wird. Derzeit kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein Honoraranteil in Höhe von 400.000 bis 600.000 Euro vollständig von der Stadt Landau übernommen werden muss. Zur Minimierung der voraussichtlichen Mehrkosten wurde der Entwicklungsträgervertrag im vergangenen Jahr auf eine vollständig aufwandsbezogene Vergütung (keine Pauschalvergütungen mehr) umgestellt, außerdem wurden die Stundensätze nach der Wertigkeit der Leistungen deutlicher differenziert. Darüber hinaus wird durch organisatorische Maßnahmen im Stadtbauamt und die Vereinbarung klarer Kommunikationswege eine verstärkte Aufgabenkritik hinsichtlich der Tätigkeiten der DSK durchgeführt und die Mehrfachteilnahme von Personen an Terminen auf ein Minimum reduziert. Schließlich sind seit gut einem Jahr mit der Einrichtung eines monatlichen Jour-fixe der Abstimmungsaufwand reduziert und die Abstimmungswege klarer strukturiert worden. Die Stadt befindet sich darüber hinaus in Verhandlungen mit dem Fördermittelgeber, einen Teil der Grundstücksmehrerlöse (siehe Abschnitt Städtebauförderung, zweiter Absatz) für die Vergütung des Entwicklungsträgers zu verwenden.

Mit diesem Maßnahmenbündel ist davon auszugehen, dass sich die Mehrkosten in einem vertretbaren Rahmen halten werden – exakte Zahlen werden erst kalkuliert werden können, wenn der Honorarraumen weitgehend ausgeschöpft ist. Sie werden Gegenstand in einem der nächsten Controllingberichte sein.

Städtische Kosten für die Entwicklungsmaßnahme

Mit einem prognostizierten Eigenanteil der Stadt von insgesamt rund 4.347.000 Euro (Entwässerungskosten für öffentliche Grünflächen = 1.509.000 Euro, Ausgleichsbeträge = 600.000 Euro, städtischer Anteil der Städtebauförderung = 1.227.000 Euro, städtischer Zuschuss für sonstige nicht förderfähige Kosten = 1.011.000 Euro) sind weniger als 8 % der Gesamtkosten durch die Stadt Landau zu finanzieren. Dieser Betrag ist in Bezug zu setzen zur gelungenen Vitalisierung von fast 40 Hektar brach liegender Fläche im Stadtgebiet.

Die Kosten für die Stadt Landau können sich aufgrund von förderrechtlich nicht anerkannten Ausgaben (z.B. Teile des Entwicklungsträgerhonorars, Planungs-, Ordnungs- oder Baumaßnahmen wie z.B. die Herrichtung der historischen Zäune an der Cornichonstraße, den Erhalt der Panzerhalle oder den Bau der versenkbaren Poller) über den Gesamtentwicklungszeitraum noch erhöhen. Da die

Fördermittelbeantragung sowie die Klärung einzelner Punkte mit dem Fördermittelgeber noch ausstehen, können hier noch keine exakteren Aussagen gemacht werden.

Von Seiten der Stadt Landau wurden bereits Zahlungen für die Ausgleichsbeträge in Höhe von 600.000 Euro in die Maßnahme geleistet. Die Kosten für die Entwässerung der öffentlichen Grünflächen müssen in den nächsten Jahren noch geleistet werden. Des Weiteren wurde bereits ein städt. Eigenanteil für die Städtebauförderung in Höhe von 1.826.000 Euro gezahlt, 601.000 Euro mehr als nach den jetzigen Zahlen notwendig. Dies erklärt sich durch die jeweilige Stichtagsbetrachtung der bisherigen Mittelabrufe. Bedingt durch die weitere günstige Entwicklung hinsichtlich der Grundstücksveräußerungen müssen in Zukunft Städtebaufördermittel zurückgeführt werden, dies führt auch zu einem Rückfluss von Mitteln in den städtischen Haushalt.

Damit ist bereits rund die Hälfte der für die Maßnahme vorzusehenden städtischen Mittel bereits geflossen. 601.000 Euro stehen voraussichtlich als weiteren Zuschuss zur Verfügung, weil bereits geleistete Städtebaufördermittel wieder in den städtischen Haushalt zurückfließen. Der verbleibende Zuschussbedarf (nach derzeitigem Stand maximal rund 2.000.000 Euro) wird in den Finanzplanungsjahren bis zum Abschluss der Maßnahme aus dem städtischen Haushalt in die Maßnahme bezahlt.

Auswirkung:

keine

Anlagen:

keine

Beteiligte Ämter:

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung
BGM

Schlusszeichnung:

--