



Betreff:

öffentlich

Entwicklungsträgerbeauftragung zur Entwicklungsmaßnahme Krampnitz

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	15.11.2013
	Eingang 902:	15.11.2013
	4/46	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
27.11.2013	Hauptausschuss		X

Beschlussvorschlag:

Der Hauptausschuss möge beschließen:

1. Entwicklungsträgerbeauftragung zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme Krampnitz gemäß Anlage.
2. Der Oberbürgermeister und einer seiner Stellvertreter werden gem. § 57 (2) BbgKVergf ermächtigt, die beigefügte Entwicklungsträgerbeauftragung für die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme Krampnitz abzuschließen.

Ergebnisse der Vorberatungen
auf der Rückseite

Entscheidungsergebnis

Gremium:

Sitzung am:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> erledigt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		

überwiesen in den Ausschuss:
Wiedervorlage:

zurückgestellt zurückgezogen

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen? Ja Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

Mit der Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung am 05. Juni 2013 zur förmlichen Festsetzung des Entwicklungsgebietes gemäß § 165 Abs. 6 Baugesetzbuch (DS 13/SVV/0253) und zur Gründung einer Tochtergesellschaft der ProPotsdam GmbH als Träger der Entwicklungsmaßnahme (DS 13/SVV/0266) einschließlich der Kosten- und Finanzierungsübersicht – als Bestandteil dieser Beschlüsse –, besteht bereits die Verpflichtung zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme Krampnitz und die Verpflichtung für alle Verbindlichkeiten des Treuhandvermögens gemäß § 160 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 167 Abs. 2 BauGB und insbesondere für die voraussichtlichen Verbindlichkeiten des Entwicklungsgebietes Krampnitz für die Jahre 2013-2023 nach Beendigung der Maßnahme im Jahre 2023 in Höhe von 10,72 Mio.€ einzustehen. Diese durch die vorgenannten Beschlüsse bereits begründete Verpflichtung wird durch die beigefügte Entwicklungsträgerbeauftragung Krampnitz gemäß § 167 Abs.2 i. v. m. § 160 Abs.6 BauGB ergänzt.

Der Abschluss einer Entwicklungsträgerbeauftragung ist nach § 75 Abs. 3 BbgKVerf als bürgerschaftsähnliches Geschäft kommunalaufsichtlich genehmigungspflichtig, da hiermit – und auf Grundlage der durch die Stadtverordnetenversammlung bereits erfolgten Beschlüsse – finanzielle Leistungsverpflichtungen der Landeshauptstadt Potsdam in zukünftigen Haushaltsjahren entstehen.

Die Abwicklung der Maßnahme mit voraussichtlichen Gesamteinnahmen von rd. 61,05 Mio. € und voraussichtlichen Gesamtausgaben von rd. 65,75 Mio. € über einen Zeitraum von 10 Jahren mit einer Kreditaufnahme zur Liquiditätssicherung in Höhe von 20,41 Mio. € und einem voraussichtlicher Kreditbestand in Höhe von 10,72 Mio. €, am Ende der Maßnahme, erfolgt entsprechend der vorgenannten Beschlüsse der StVV über das Treuhandvermögen. Dieser Kreditbestand ist am Ende der Maßnahme (ab 2024) von der Landeshauptstadt als Verbindlichkeit (Restschuld) zu übernehmen und weiter zu bedienen. Da die Inanspruchnahme und Abwicklung der Kredite über das Treuhandvermögen erfolgen soll, ergeben sich bis zur Übernahme der Restschuld keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen auf den Haushaltsplan der Landeshauptstadt Potsdam. Im doppischen Rechnungswesen und damit auch in den jeweiligen Jahresabschlüssen sind die Entwicklungen in diesem Treuhandvermögen allerdings lückenlos abzubilden.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
		3			60	mittlere

Begründung:

Die Landeshauptstadt Potsdam (LHP) beabsichtigt zur Deckung des erhöhten Wohnungsbedarfs und zur Wiedernutzung von Brachflächen das ehemalige Kasernenareal Krampnitz zu entwickeln.

Mit der Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung am 05. Juni 2013 zur förmlichen Festsetzung des Entwicklungsgebietes gemäß § 165 Abs. 6 Baugesetzbuch (DS 13/SVV/0253) und zur Gründung einer Tochtergesellschaft der ProPotsdam GmbH als Träger der Entwicklungsmaßnahme (DS 13/SVV/0266) einschließlich der Kosten- und Finanzierungsübersicht – als Bestandteil dieser Beschlüsse –, besteht bereits die Verpflichtung zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme Krampnitz und damit die Verpflichtung für alle Verbindlichkeiten des Treuhandvermögens gemäß § 160 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 167 Abs. 2 BauGB und insbesondere für die voraussichtlichen Verbindlichkeiten des Entwicklungsgebiets Krampnitz für die Jahre 2013-2023 nach Beendigung der Maßnahme im Jahre 2023 in Höhe von 10,72 Mio.€ einzustehen.

Dieser durch die vorgenannten Beschlüsse bereits begründete Verpflichtung folgt die beigefügte Entwicklungsträgerbeauftragung Krampnitz gemäß § 167 Abs.2 i. v. m. § 160 Abs.6 BauGB. Die Abwicklung der Maßnahme mit voraussichtlichen Gesamteinnahmen von rd. 61,05 Mio. € und voraussichtlichen Gesamtausgaben von rd. 65,75 Mio. € über einen Zeitraum von 10 Jahren mit einer voraussichtlichen Kreditaufnahme zur Liquiditätssicherung in Höhe von 20,41 Mio. € und einem voraussichtlicher Kreditbestand in Höhe von 10,72 Mio. €, am Ende der Maßnahme erfolgt entsprechend der vorgenannten Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung. Dieser Kreditbestand ist am Ende der Maßnahme (ab 2024) von der Landeshauptstadt als Verbindlichkeit (Restschuld) zu übernehmen und weiter zu bedienen. Da die Inanspruchnahme und Abwicklung der Kredite über das Treuhandvermögen erfolgen soll, ergeben sich bis zur Übernahme der Restschuld keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen auf den Haushaltsplan der Landeshauptstadt Potsdam. Im doppischen Rechnungswesen und damit auch in den jeweiligen Jahresabschlüssen sind die Entwicklungen in diesem Treuhandvermögen allerdings lückenlos abzubilden.

Die Landeshauptstadt beabsichtigt, zur Durchführung der kommunalen Aufgaben einen Treuhänder gemäß § 167 (1) BauGB zu beauftragen, der die Landeshauptstadt bei der Erfüllung der Aufgaben, die ihr bei der Vorbereitung und Durchführung der Aufgaben der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme obliegen, unterstützt. Am 05. Juni 2013 hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam zu diesem Zwecke die Gründung der „Entwicklungsträger Potsdam GmbH“ - einer Tochtergesellschaft der ProPotsdam GmbH - als Träger der Entwicklungsmaßnahme beschlossen (DS 13/SVV/0266).

Durch die Beauftragung eines Entwicklungsträgers (als Treuhänder der Stadt) kann eine zusätzliche Arbeitsbelastung der Potsdamer Verwaltung durch die Entwicklung des in Relation zur Stadtgröße sehr großen Entwicklungsbereichs vermieden werden. Zudem wird eine hohe Qualität und Geschwindigkeit bei der Umsetzung der Entwicklungsziele sichergestellt.

Der Bundesgesetzgeber hat ausdrücklich mit der Einführung der Instrumente „Treuhänder“ und „Treuhändervermögen“ im Baugesetzbuch die spezielle Form der Dienstleistungsbeziehung geregelt, die sich zwischen dem „Treugeber“ und dem Entwicklungsträger als „Treuhänder“ nach dem „Besonderen Städtebaurecht“ ergeben. Zudem hat sich die Landeshauptstadt Potsdam mit der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung am 5. Juni 2013 zur Gründung einer Tochtergesellschaft der ProPotsdam GmbH als Träger der Entwicklungsmaßnahme (DS 13/SVV/0266) bereits dazu entschieden, mit der Gründung einer Tochtergesellschaft der ProPotsdam GmbH einen Partner beauftragen zu können, der nicht nur in seinem Personalbesatz ausdrückliche Erfahrungen nachweisen kann, sondern auf den im Zweifelsfall auch über die Gesellschafterstellung Einfluss genommen werden kann.

Die ProPotsdam GmbH betreut neben mehreren Sanierungsmaßnahmen mit der in den Konzernverbund eingegliederten „Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH“ überaus erfolgreich seit dem Jahr 1993 die „Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld“. Der Träger kann somit die erforderliche personelle und fachliche Qualifikation für die komplette Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sowie für immobilienwirtschaftliche und sonstige Dienstleistungen im Rahmen der kommunalen Aufgaben nachweisen.

Weitere Effekte liegen in der Ortskenntnis, der Einbindung in die politischen Prozesse der Landeshauptstadt und der Einflussmöglichkeit, die der Auftraggeberin als gleichzeitige Gesellschafterin gegeben sind.

Dementsprechend sind die Verhandlungen zum Treuhändervertrag abschließend erfolgt. Die ausverhandelte Fassung ist dieser Beschlussvorlage beigefügt und wird zwischenzeitlich durch die Vertragspartner paraphiert.

Der Abschluss einer Entwicklungsträgerbeauftragung ist nach § 75 Abs. 3 BbgKVerf genehmigungspflichtig, da hiermit – und auf der Grundlage der durch die Stadtverordnetenversammlung bereits erfolgten Beschlüsse – finanzielle Leistungsverpflichtungen der Landeshauptstadt Potsdam in zukünftigen Haushaltsjahren entstehen. Der abgeschlossene Vertrag ist somit bis zum Vorliegen der kommunalaufsichtlichen Genehmigung schwebend unwirksam.

Anlage: Entwicklungsträgerbeauftragung Krampnitz

Anlage

Entwicklungsträgerbeauftragung Krampnitz