

Tagesordnung III Punkt 8 der öffentlichen Sitzung am 17.11.2005

Vorlage Nr. 05-V-61-0034

**Rahmenplanung "Güterbahnhof - West" 1. Fortschreibung in den Ortsbezirken Biebrich, Dotzheim und Rheingauviertel/Hollerborn;
Städtebaulicher Vertrag**

Beschluss Nr. 0462

1. Die städtebauliche Rahmenplanung „Güterbahnhof – West, 1. Fortschreibung“ wird zur Kenntnis genommen. Sie wird als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr.11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen und ist damit Grundlage weiterer Planungen innerhalb ihres Planbereiches.
2. Der Städtebauliche Vertrag zum Vorhaben „Güterbahnhof – West“ (als Anlage zur Vorlage beigefügt) wird in der Fassung vom 12.09.2005 beschlossen.
3. Die Landeshauptstadt Wiesbaden übernimmt 25 % des Entwicklungskostendefizits (711.258 €) (siehe § 3 Abs. 2 des städtebaulichen Vertrages) auf dem ehemaligen Betriebsgrundstück der insolventen Firma Faß-Sauer an der Homburger Straße. Diese Mittel werden der SEG als Zuschuss zur Verfügung gestellt, da das Land Hessen die Gewährung seines Zuschusses von 75 % davon abhängig macht, dass die Landeshauptstadt Wiesbaden sich ebenfalls an diesen Kosten beteiligt.
- 4.1. Die SEG übernimmt die Kosten für den anteiligen Grunderwerb, inklusive Grundstücksnebenkosten, Bau der Schule und der Kindertagesstätte (siehe § 7 des städtebaulichen Vertrages), die aus den zu entwickelnden Flächen abgeleitet sind. Ausgenommen sind die Flächen, bei denen keine Bodenwertsteigerung eintritt. Diese Kosten in Höhe von 264.684 € sind von der Landeshauptstadt Wiesbaden zu tragen.
- 4.2. Für den Bau des von der Stadt geforderten zweiten Zuges der Grundschule fallen Kosten in Höhe von 1.680.203 € an, hinzukommen Aufwendungen für die anteiligen Grundstückskosten, inklusive der Grundstücksnebenkosten, in Höhe von 430.000 €
- 4.3. Das gewünschte Betreuungsangebot für die Grundschule und der Bau einer Turnhalle kann im Rahmen dieser Projektentwicklung nicht umgesetzt werden.
- 4.4. Die geforderte Größe der Kindertagesstätte kann im Rahmen dieser Projektentwicklung nicht im vollen Umfang umgesetzt werden.
5. Die SEG übernimmt die Kosten für die Entwässerungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes (siehe § 5 Abs. 3 des städtebaulichen Vertrages). Aufwendungen für die erforderliche Anpassung der Entwässerungsanlagen außerhalb des Plangebietes werden bis auf einen Betrag von maximal 200.000 € ebenfalls von der SEG übernommen. Die bei der Stadt voraussichtlich verbleibenden Kosten für das Kanalsystem belaufen sich vorbehaltlich des Untersuchungsergebnisses (§ 5 Abs. 3 des Städtebaulichen Vertrags) bei einem Trennsystem auf max. 1 Mio. €, bei einem Mischsystem auf max. 2 Mio. €.

6. Die SEG übernimmt die Kosten für die Verkehrserschließung innerhalb des Plangebietes. Die Aufwendungen für die erforderliche Anpassung des Verkehrsnetzes außerhalb des Gebietes (siehe § 5 Abs. 4 des städtebaulichen Vertrages) belaufen sich auf ca. 1,2 Mio. €, davon stellt die SEG einen Betrag in Höhe von 200.000 € bereit.
7. Durch den Verkauf des Rotaprint-Geländes an die SEG (Vorbemerkung und § 1 Abs. 1 Nr. 4.3 des städtebaulichen Vertrages) erhält die Landeshauptstadt Wiesbaden voraussichtlich einen Betrag von ca. 156.500 €. Die Abbruchkosten sind hierbei bereits berücksichtigt.
8. Im § 8 des städtebaulichen Vertrages sind ein Rücktrittsrecht und Ansprüche auf nachträgliche Anpassung des Vertrages vorgesehen. Das Rücktrittsrecht besteht, falls der Bebauungsplan von der Landeshauptstadt Wiesbaden nicht mehr weiterverfolgt werden sollte oder in seinen Grundzügen von der Rahmenplanung (gemäß Beschlussvorschlag Nr. 1) abweicht.

Die Ausübung des Rücktrittsrechtes löst weitergehende wirtschaftliche Folgen für die Landeshauptstadt Wiesbaden aus.

9. Der Magistrat (Dezernat IV) wird beauftragt, die (finanziellen) Gesamtrisiken des Projektes wie die direkten Projektrisiken für die SEG und die indirekten für die LHW in einer gesonderten Sitzungsvorlage zusammenzustellen und zu bewerten. Die Kostenkalkulation der SEG ist dieser Sitzungsvorlage beizufügen.
10. Der Magistrat (Dezernat III/20) wird ermächtigt die Bürgschaften der zweiten Kaufpreisrate an Aurelis und die Ausfallbürgschaft für die Durchführung der Altlastensanierung Fass-Sauer umzusetzen. Letztere steht unter den Vorbehalten, dass
 1. der Gesamtbetrag festgeschrieben wird auf maximal die von der SEG vorgelegten Sanierungskosten (5,4 Mio.€) und
 2. die Rückforderung des Landes über Wertsteigerung des Grundstücks vertraglich oder durch Umplanung ausgeschlossen ist.

Einer unbegrenzten Bürgschaft für die Altlastensanierung Aurelisgelände wird nicht zugestimmt.

Der Eigenanteil an der Altlastensanierung Fass-Sauer-Gelände der LHW wird mit maximal 712 T € festgeschrieben.

11. Der Magistrat (Dezernat IV) wird beauftragt, einen Zeitplan zu den erforderlichen Eigenleistungen der LHW aufzustellen und allen Beteiligten vorzulegen. Die Dezernate IV, VI und VIII melden ihre Eigenleistungen/Investitionen (Entwässerung, Verkehrsmaßnahmen, Schule, Kita) entsprechend dieser Zeitplanung zu den jeweiligen Haushalten – mit entsprechender Deckung innerhalb der Darlehensbudgets, das diese Maßnahme besonders berücksichtigt – an. Die Folgekosten der Investitionen sind bei den Anmeldungen zu berücksichtigen.
12. Der Magistrat (Dezernat IV) wird beauftragt mit der SEG einen Letter of Intent / Vertrag über eine schnelle Vermarktungsstrategie z.B. den Verkauf von Baufeldern an Gesellschaften abzuschließen.

13. Der Magistrat wird gebeten, dass parallel zum Bebauungsplanverfahren bereits ein gemeinsames Konzept von Schuldezernat und Sozialdezernat für die infrastrukturellen Einrichtungen (Grundschule, Kindertagesstätte und Einrichtungen der Jugendarbeit) erarbeitet wird und die hierfür notwendigen Planungsmittel zur Verfügung gestellt werden.

(antragsgemäß Magistrat 25.10.2005 BP 0919, Ziffer 13. ergänzt durch den Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr 08.11.2005 BP 0221)

(Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Beschäftigung 09.11.2005 BP 0283)

Dem Magistrat
mit der Bitte um weitere Veranlassung

Wiesbaden, .11.2005
Im Auftrag

Bohlmann

Der Magistrat
-16-

Wiesbaden, .11.2005
Im Auftrag

1. Dezernat III
2. Dezernat IV
3. Dezernat VI
4. Dezernat VIII
mit der Bitte um weitere Veranlassung

Zieren-Hesse