

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0262/2020

Abteilung: Stadtentwicklung und Stadtplanung

Bearbeiter/in: Lebeau, Leander

Haushaltswirksamkeit:

nein ja, bei

Produkt:

Investitionskosten:

nein ja

Betrag:

Drittmittel:

nein ja

Betrag:

Folgekosten/laufender Unterhalt:

nein ja

Betrag:

Im laufenden Haushalt eingeplant:

nein ja

Fundstelle: E10

Betroffene Nachhaltigkeitsziele:



Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion	04.03.2020	öffentlich	Information

Betreff: Siedlungserweiterung Speyer Nord – Pionier Quartier

1. Information zu einem Entwicklungsmodell für die Stadterweiterung in Speyer Nord – Pionier Quartier

2. Information zur Besichtigung des Pioneer Parks in Hanau am 10.03.2020

Hintergrund

Die Stadt Speyer plant mit dem Pionier Quartier in Speyer Nord einer der größten Siedlungserweiterungen der letzten Jahre. Mit dem Pionier Quartier hat Speyer die Möglichkeit den hohen Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen zu decken. Eine solche Flächenentwicklung ist ein langfristiger und komplexer Prozess, bei dem im Vorfeld bereits geprüft werden muss, auf welche Art und Weise eine solche Entwicklung am sinnvollsten umgesetzt werden sollte. Im Bau- und Planungsausschuss am 10.04.2019 (Vorlage:2900/2019) wurde im Rahmen der Absichtserklärung zur Siedlungserweiterung Speyer Nord beschlossen, dass sich die Stadt Speyer hinsichtlich der weiteren Umsetzungsschritte extern beraten lassen wird.

Für die Untersuchung der Umsetzungsmöglichkeiten zur Realisierung der Siedlungserweiterung in Speyer Nord, hat die Stadtverwaltung die Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft GmbH Co. KG (DSK) beauftragt. Die DSK ist seit mehr als 70 Jahren als Projekt- und Flächenentwickler mit verschiedensten Projekten in Deutschland tätig. So entwickelt die DSK beispielsweise derzeit gemeinsam mit der Stadt Hanau auf einer Militärischen Konversionsflächen von ca. 50ha, klimafreundlichen und nachhaltigen Wohnraum für die unterschiedlichsten Einkommensklassen.

1. Entwicklungsmodell für die Stadterweiterung Speyer Nord

Die DSK hat bei ihrer Untersuchung der Umsetzungsmöglichkeiten unterschiedliche Modelle zur Entwicklung des Pionier Quartiers aufgezeigt und anhand bestimmter Kriterien diese bewertet und auf Grundlage einer Chancen- und Risikogewichtung eine Empfehlung für die Stadt Speyer zur Realisierung des Projektes ausgesprochen.

Solche Entwicklungsmodelle variieren in Ihrem Anteil nach öffentlicher und privater Prägung. Das bedeutet, dass sich je nach Modell die Chancen und Risiken für eine Kommune unterscheiden. Im Rahmen der Prüfung welches Entwicklungsmodell für die Stadt Speyer geeignet ist, hat die DSK folgende Modelle beschrieben und anhand folgender Kriterien bewertet:

Eigenwirtschaftliche Entwicklung

Mitbestimmung und Steuerung

- *gesamte Projektverantwortung liegt bei der Kommune*

Partizipation am Erfolg

- *Kommune partizipiert vollständig am Erfolg*

Personelle Ressourcen

- *Bereitstellung durch die Kommune*

Investition und Finanzierung

- *durch die Kommune*

Vermarktung

- *durch die Kommune*

Risiken

- *durch die Kommune*

Treuhandmodell

Mitbestimmung und Steuerung

- *gesamte Projektverantwortung liegt bei der Kommune*
- *Treuhänder bzw. Dienstleister übernimmt Projektsteuerung und –entwicklung*

Partizipation am Erfolg

- *Kommune partizipiert vollständig am Erfolg*

Personelle Ressourcen

- *Bereitstellung durch Dienstleister und Kommune*

Investition und Finanzierung

- *erfolgen über den Dienstleister auf Rechnung der Kommune über ein Treuhandkonto*
- *durch Eigen- und Fremdkapital*

Vermarktung

- *durch Dienstleister und/ oder Kommune*

Risiken

- *durch die Kommune*

Öffentlich-Private Partnerschaft

Mitbestimmung und Steuerung

- *Projektverantwortung wird durch die Kommune + privaten Investor getragen*
- *Entscheidungen nach vereinbarter Stimmverteilung*

Partizipation am Erfolg

- *Projektpartner partizipieren gleichermaßen vom Erfolg*
- *wirtschaftlicher Erfolg nach Gesellschaftsanteilen*

Personelle Ressourcen

- *Schwerpunkt beim privaten Investor*
- *Teilweise durch die Kommune (nach Absprache)*

Investition und Finanzierung

- *alle Investitionen erfolgen auf Rechnung der Gesellschaft*

- *durch Eigen- und Fremdkapital*

Vermarktung

- *durch Dienstleister und/ oder Kommune*

Risiken

- *Kommune trägt die Kosten und Risiken gemäß der Gesellschaftsanteile*

Öffentlich-Private Partnerschaft nach dem „Hanau Modell“

➔ *ausführliche Informationen s. unten im Text*

Privatwirtschaftliche Entwicklung

Mitbestimmung und Steuerung

- *vollständig durch den Privatinvestor*
- *Kommune als Satzungsgeberin im Bauleitplanverfahren*

Partizipation am Erfolg

- *vollständig durch den Privatinvestor*
- *Kommune ist nicht beteiligt*

Personelle Ressourcen

- *durch den Privatinvestor und beauftragte Dienstleister*

Investition und Finanzierung

- *erfolgt durch den Privatinvestor*

Vermarktung

- *erfolgt durch den Privatinvestor und/ oder Dienstleister*

Risiken

- *trägt der Privatinvestor*
- *keine Kosten und Risiken bei der Kommune*

Grundsätzlich kann bei der Betrachtung der Entwicklungsmodelle festgestellt werden, wird ein Modell mit mehrheitlich öffentlicher Prägung gewählt, so ist die Mitbestimmung, sowie die Partizipation am Erfolg einer Kommune bei einer Realisierung sehr hoch. Allerdings trägt die Kommune auch das höchste Risiko und muss den kommunalen Haushalt für nötige Investitionen (Personal, Grundstückskauf, Grundstücksentwicklung und Vermarktung) belasten. Betrachtet man ein Entwicklungsmodell mit mehrheitlich privater Prägung, so ist die Mitbestimmung einer Kommune lediglich auf die Position der hoheitlichen Satzungsgeberin reduziert. Die Kommune trägt dabei aber kein Risiko und der kommunale Haushalt wird nicht belastet (Abbildung 1).

Abbildung 1: Chancen/ Risiken und private/ öffentliche Prägung der einzelnen Entwicklungsmodelle im Vergleich (DSK GmbH & Co KG)

Chancen und Risiken der einzelnen Entwicklungsmodelle im Vergleich					
	Eigenwirtschaftliche Entwicklung	Treuhandmodell	Öffentlich-Private Partnerschaft ("Hanauer Modell")	Öffentlich-Private Partnerschaft	Privatwirtschaftliche Entwicklung (Satzungsgeberin: Stadt Speyer)
Mitbestimmung und Steuerung	++	++	+	+ -	-
Partizipation am Erfolg	++	++	+	+ -	--
Personelle Ressourcen	-	+	+	+	++
Investitions- und Finanzierungsrisiken	--	--	++	-	++
Vermarktungsrisiken	--	--	++	-	++
Rechtsrisiken	--	--	++	-	++

++ Sehr vorteilhaft aus Sicht der Kommune + Vorteilhaft aus Sicht der Kommune - Nachteilig aus Sicht der Kommune -- Sehr nachteilig aus Sicht der Kommune

Empfehlung der DSK

Auf Grundlage der Untersuchung, welches Entwicklungsmodell für die Stadt Speyer bei der Realisierung der Siedlungserweiterung in Speyer Nord am sinnvollsten ist, empfiehlt die DSK der Stadt Speyer das Entwicklungsmodell der Öffentlich-Privaten-Partnerschaft nach dem Hanauer Modell. Hier überwiegen die Chancen für eine Kommune, den Risiken und Aufwendungen deutlich. Eine hohe Mitbestimmung und Partizipation am Erfolg geht mit einer Freistellung von Kosten und Risiken für die Stadt Speyer einher.

Öffentlich-Privaten-Partnerschaft nach dem Hanauer Modell

Eine Öffentliche Private Partnerschaft nach dem Hanauer Modell bedeutet die Gründung einer gemeinsamen Entwicklungsgesellschaft, bestehend aus Kommune und einem privaten Stadtentwicklungsunternehmen. Folgend eine Erläuterung zum genannten Modell, aufgliedert anhand der bereits genannten Kriterien.

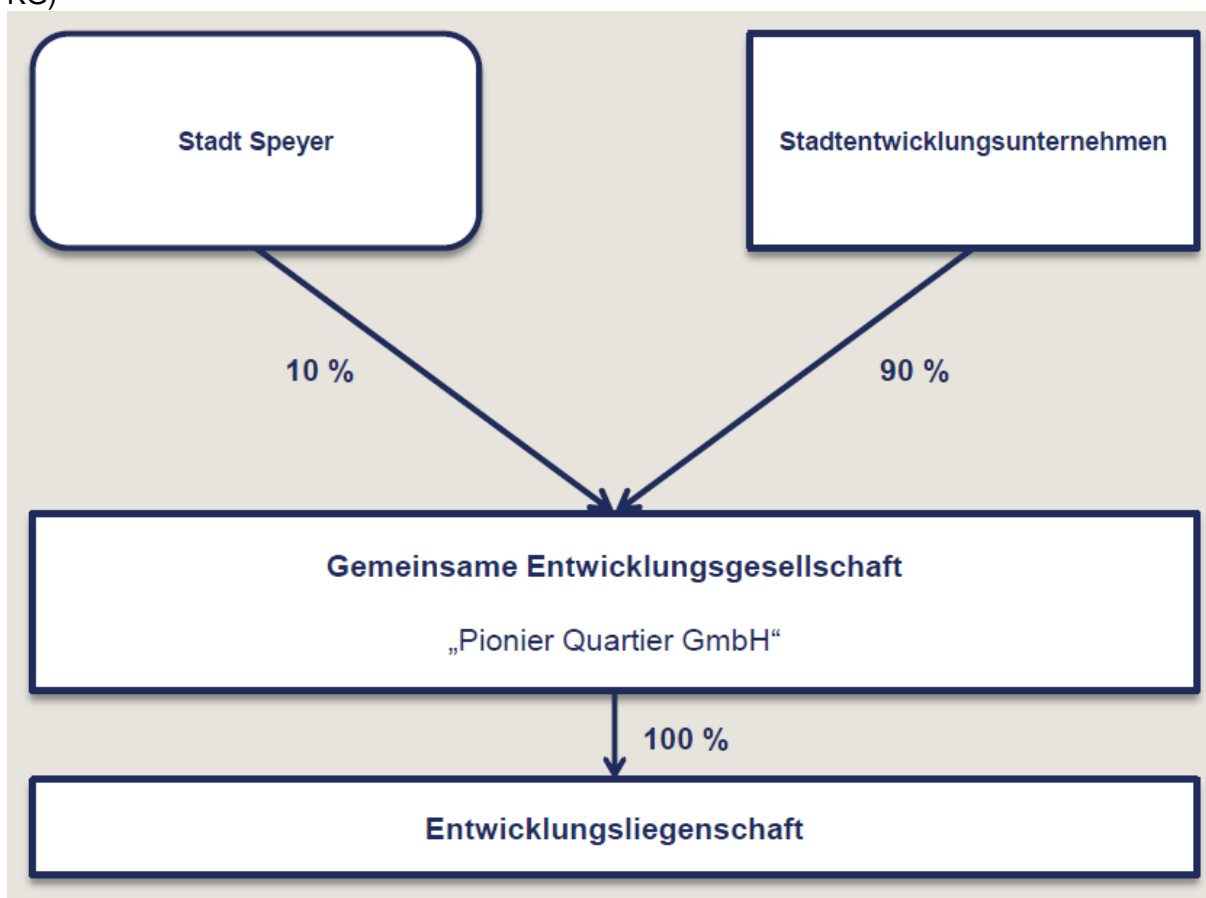
Mitbestimmung und Steuerung

Die Projektverantwortung wird von der Stadt Speyer und einem privaten Investor in einer gemeinsamen Entwicklungsgesellschaft getragen. Die Projektpartner treffen alle Entscheidungen gemäß der vereinbarten Stimmenverteilung im Gesellschaftervertrag gemeinsam. Im Hanauer Modell erfolgt die Beschlussfassung einstimmig. Der Bebauungsplan wird nach den Vorstellungen Beider erarbeitet und zum Beschluss vorgelegt.

Partizipation am Erfolg

Die Projektpartner partizipieren gleichermaßen am Projekterfolg. Die Partizipation am wirtschaftlichen Erfolg bemisst sich nach den Gesellschaftsanteilen (Abbildung 2).

Abbildung 2: Aufbau und Gesellschaftsanteile einer Entwicklungsgesellschaft (DSK GmbH & Co KG)



Personelle Ressourcen

Die personellen Ressourcen für die Entwicklung werden durch die Partner (nach Absprache) bereitgestellt. Stadt Speyer bedient sich mehrheitlich an den Ressourcen des Projektpartners und muss selbst nur eine geringe Anzahl vorhalten.

Investitionen und Finanzierung

Alle Investitionen (Grundstücksankäufe, Planungskosten, Bauleitplanverfahren, Erschließungskosten, Vertriebsaufwendungen etc.) erfolgen auf Rechnung der Gesellschaft. Dafür können Eigen- sowie Fremdkapital als Finanzierungsmittel eingesetzt werden.

Vermarktung

Die Vermarktung der erschlossenen Wohnbau- und Gewerbeflächen (Baugrundstücke) wird durch einen (oder beide) Projektpartner oder einen externen (zu vergütenden) Dienstleister verantwortet.

Risiken

Die Stadt Speyer wird von allen Kosten und Risiken aus dem Entwicklungsprojekt freigestellt.

2. Besichtigung des Pioneer Parks in Hanau am 10.03.2020

Die DSK entwickelt derzeit gemeinsam mit der Stadt Hanau auf einem ehemaligen Gelände des US-Militärs ein neues Stadtquartier auf einer Fläche von ca. 50ha. Dort entsteht momentan nachhaltiger Wohnraum für Menschen mit unterschiedliche Einkommensgruppen und in den verschiedenen Lebensphasen. Nach Fertigstellung des Quartieres sollen dort bis zu 5000 Menschen leben.

Die Ziele bei der Entwicklung des Pionier Parks sind:

- Vielfalt - Offenheit, Toleranz und soziale Gerechtigkeit
- Fortschritt – Pioniergeist leben
- Nachhaltigkeit – den kommenden Generationen zuliebe

Abbildung 3: Ausschnitt Pioneer Park Hanau (LEG Hessen-Hanau GmbH)



Der Pioneer Park wird im Rahmen der oben genannten Öffentlich-Privaten-Partnerschaft nach dem Hanauer Modell entwickelt. Dazu haben die Stadt Hanau und die DSK eine gemeinsame Gesellschaft gegründet, die LEG Hessen-Hanau GmbH. Die zur DSK gehörenden Unternehmen besitzen gemeinsam 90% der Gesellschaftsanteile der LEG Hessen-Hanau. Die weiteren zehn Prozent der LEG Hessen-Hanau hält die städtische Gesellschaft BAUprojekt. Beide Partner haben sich trotz unterschiedlicher Unternehmensanteile auf eine gleichberechtigte Stimmverteilung verständigt. Ein partnerschaftliches Vorgehen, das sicherstellt, dass alle Entscheidungen in beiderseitigem Einverständnis gefällt werden.

Der Oberbürgermeister der Stadt Hanau Herr Kaminski hat Oberbürgermeisterin Frau Seiler nach Hanau eingeladen, um sich über die Entwicklung des Pioneer Parks am Dienstag den 10.03.2020 ab 10 Uhr zu informieren. Frau Seiler möchte in diesem Zusammenhang den Vorsitzenden aller politischen Gruppierung im Stadtrat die Möglichkeit geben, sich bei einem Vorort-Termin in Hanau ebenfalls über die Umsetzung einer solchen Flächenentwicklung zu informieren und auszutauschen.

Folgender Ablauf ist am Dienstag den 10.03.2020 geplant:

- 10.00 Uhr – Vorstellung des Pioneer Parks in Hanau, im Anschluss Austausch zum neuen Stadtquartier
- 11.00 Uhr – Besichtigung des Pioneer Parks in Hanau
- 12.30 Uhr – Ende des Vorort-Termins

Anschrift:

Rathaus Hanau
Besprechungszimmer 1. OG, Zimmer 125
Am Markt 14-18
63450 Hanau

Parkmöglichkeiten bestehen in der Tiefgarage am Marktplatz

Weiterführende Informationen zum Pioneer Park Hanau finden sie unter <https://pioneer-park.de/>.

Ausblick

Als einer der nächsten Schritte ist die Gründung einer städtischen Gesellschaft geplant, deren Aufgabe der Erwerb der Teilflächen der Kurpfalzkasernen und der privaten Flächen sowie die Entwicklung des Pionier Quartiers sein wird. In einem weiteren Schritt, sollen die zuständigen Gremien über ein Entwicklungsmodell für die Siedlungserweiterung in Speyer Nord entscheiden/ beraten.