

<u>öffentlich</u>	
Verantwortlich: Fachdienst Wirtschaft und Steuern	BESCHLUSSVORLAGE

Geschäftszeichen 3-221	Datum 11.02.2022	BV/2022/015
---------------------------	---------------------	--------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Planungsausschuss	Vorberatung	15.03.2022
Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung	21.03.2022
Rat der Stadt Wedel	Entscheidung	31.03.2022

Grundstücksangelegenheit im BusinessPark Elbufer / Änderung von vertraglichen Bauverpflichtungen

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Wedel beschließt eine Änderung der Bauverpflichtung für die Fassadengestaltung der Elbcubes 2 bis 5 gemäß beiliegender Pläne. Die Fassadengestaltung des geplanten, sich daran anschließenden, Erweiterungsbaus soll mit dieser Neuplanung abgestimmt werden.

Ziele

1. Strategischer Beitrag des Beschlusses (Bezug auf Produkt / Handlungsfeld / Oberziele)

2. Maßnahmen und Kennzahlen für die Zielerreichung des Beschlusses

Darstellung des Sachverhaltes

Mit Beschluss des Rates vom 02.06.2016 wurde der Verkauf eines ca. 10.000 m² großen Grundstückes (in der Anlage 1 grau gekennzeichnet) zur Realisierung von fünf Bürogebäuden („Elbcube5“) auf dem BusinessPark Elbufer beschlossen. Gemäß Beschluss sollte der Käufer das Projekt einschließlich einer vorgesehenen Glasfassade (siehe Anlage 2) herstellen. Dies wurde auch in dem daraufhin abgeschlossenen Kaufvertrag vereinbart. Das erste (siebengeschossige) Gebäude wurde in der Zwischenzeit fertiggestellt. Zwei weitere am Elbring gelegenen Gebäude sollen nun erstellt werden. Aus ökologischen Gesichtspunkten und aufgrund der hohen Betriebskosten möchte der Bauherr für die Gebäude 2 bis 5 von der Glasfassade abweichen und eine „Lochfassade“ realisieren (siehe Anlage 3). Diese würde den durch Sonnenschein bedingten Wärmeeintrag und die damit verbundenen Energiekosten beträchtlich reduzieren. Bis auf die Fassadengestaltung sollen alle wesentlichen Merkmale der Bauverpflichtung, wie Grundrisse und Gebäudeform, beibehalten bleiben. Lediglich die zwei viergeschossigen Elbcubes sollen im Zuge der Änderung um ein Geschoss aufgestockt werden.

Mit Beschluss des Rates vom 17.06.2021 wurde auch der Verkauf einer weiteren direkt angrenzenden ca. 7.000 m² großen Teilfläche (in der Anlage 1 violett gekennzeichnet) an den Bauherren beschlossen, um darauf vor allem von den Nutzern der Elbcubes benötigte Lagerflächen zu realisieren. Auch hierfür soll gemäß dem bereits erfolgten Beschluss der politischen Gremien eine Bauverpflichtung zum Tragen kommen (siehe Anlage 4). Die dazu vorgesehene Fassadengestaltung soll jetzt zweckmäßigerweise aber aus städtebaulichen Gesichtspunkten an die veränderte Fassade der Elbcubes angeglichen werden (siehe Anlage 5). Zudem ist geplant, die Halle in zwei Bauabschnitten zu erstellen, um flexibler auf den Fortschritt der Vermietung der Büroflächen reagieren zu können.

Begründung der Verwaltungsempfehlung

Die ursprünglichen Planungen für die Elbcubes sind mittlerweile etliche Jahre alt. Heute würde man aus ökonomischen und ökologischen Gründen wahrscheinlich auf die damals geplanten Glasfassaden verzichten. Unter dem Aspekt des Klimaschutzes und der Betriebskosten ist der Wunsch einer veränderten Fassadengestaltung nachvollziehbar. Kritisch gesehen werden kann, dass nun durch die vorgesehenen Lochfassaden der Gebäude 2 bis 5 von dem ursprünglichen Konzept eines Ensembles von fünf Türmen Abschied genommen würde. Sollte einer Fassadenänderung für die restlichen Elbcubes zugestimmt werden, wäre es sinnvoll auch die Gestaltung des Erweiterungsbaus daran anzugleichen.

Darstellung von Alternativen und deren Konsequenzen mit finanziellen Auswirkungen

Seitens der Stadt könnte im Hinblick auf den Kaufvertrag für die fünf Elbcubes auf die Umsetzung der beschlossenen Bauverpflichtungen bestanden werden.

Finanzielle Auswirkungen

Der Beschluss hat finanzielle Auswirkungen:

☐ ja ☒ nein

Mittel sind im Haushalt bereits veranschlagt

☐ ja ☐ teilweise ☐ nein

Es liegt eine Ausweitung oder Neuaufnahme von freiwilligen Leistungen vor:

☐ ja ☐ nein

Die Maßnahme / Aufgabe ist

- ☐ vollständig gegenfinanziert (durch Dritte)
☐ teilweise gegenfinanziert (durch Dritte)
☐ nicht gegenfinanziert, städt. Mittel erforderlich

Aufgrund des Ratsbeschlusses vom 21.02.2019 zum Handlungsfeld 8 (Finanzielle Handlungsfähigkeit)
--

sind folgende Kompensationen für die Leistungserweiterung vorgesehen:

(entfällt, da keine Leistungserweiterung)

Ergebnisplan						
Erträge / Aufwendungen	2022 alt	2022 neu	2023	2024	2025	2026 ff.
		in EURO				
*Anzugeben bei Erträge, ob Zuschüsse / Zuweisungen, Transfererträge, Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalkosten, Sozialtransferaufwand, Sachaufwand, Zuschüsse, Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen						
Erträge*						
Aufwendungen*						
Saldo (E-A)						

Investition	2022 alt	2022 neu	2023	2024	2025	2026 ff.
	in EURO					
Investive Einzahlungen						
Investive Auszahlungen						
Saldo (E-A)						

Anlage/n

- 1 Anlage 1
- 2 Anlage 2
- 3 Anlage 3
- 4 Anlage 4
- 5 Anlage 5