

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

Geschäftszeichen 3-221	Datum 18.03.2022	BV/2022/025
---------------------------	---------------------	--------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Planungsausschuss	Vorberatung	
Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung	09.05.2022
Rat der Stadt Wedel	Entscheidung	19.05.2022

Grundstücksangelegenheit im BusinessPark Elbufer / Änderung von vertraglichen Bauverpflichtungen

Beschlussvorschlag:

1.
Der Rat beschließt eine Änderung der Bauverpflichtung gemäß seines Beschlusses vom 02.06.2016 zum Verkauf eines 10.000 m² großen Grundstücks zur Realisierung des Projektes „Elbcube5“ (BV/2016/041). Statt der vorgesehenen Glasfassaden sollen die noch zu erstellenden Gebäude 2 bis 5 eine Lochfassade erhalten (siehe Anlagen 2 und 3).
2.
Der Rat beschließt eine Änderung der Bauverpflichtung gemäß seines Beschlusses vom 02.06.2016 zum Verkauf eines 10.000 m² großen Grundstücks zur Realisierung des Projektes „Elbcube5“ (BV/2016/041). Die zwei bisher viergeschossig geplanten Gebäude sollen um ein Geschoss erhöht werden.
3.
Der Rat beschließt eine Änderung der Bauverpflichtung gemäß seines Beschlusses vom 17.06.2021 zum Verkauf eines 7.000 m² großen Grundstücks zur Realisierung eines Erweiterungsbaus zum Projekt „Elbcube5“ (BV/2021/036). Das Gebäude soll eine veränderte Lochfassade erhalten (siehe Anlage 4 und 5).

Ziele

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

2. Maßnahmen und Kennzahlen für die Zielerreichung des Beschlusses

Darstellung des Sachverhaltes

Der Bauherr des Projektes „Elbcube5“ ist an die Verwaltung mit der Absicht herangetreten, bauliche Veränderungen an den ursprünglichen Planungen für die Gebäude der Elbcubes und des geplanten Erweiterungsgebäudes vorzunehmen. Zur Beschlussvorlage BV/2022/015 hatte der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 15.03.2022 bereits einmal darüber beraten, allerdings ohne Ergebnis. Die Verwaltung möchte mit dieser Vorlage, einen Beschluss über jede der einzelnen Änderungen ermöglichen und damit eine erneute Beratung erleichtern.

Mit Beschluss des Rates vom 02.06.2016 war 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 worden. Gemäß Beschluss sollte der Käufer das Projekt einschließlich einer vorgesehenen Glasfassade (siehe Anlage 2) herstellen. Dazu sollte eine entsprechende Bauverpflichtung vereinbart werden. Dies ist mit dem am 15.05.2019 abgeschlossenen Kaufvertrag auch erfolgt. Das erste (siebengeschossige) Gebäude wurde in der Zwischenzeit fertiggestellt. Weitere Gebäude sollen nun erstellt werden. Aus ökologischen Gesichtspunkten und aufgrund der hohen Betriebskosten möchte der Bauherr für die noch fertigzustellenden 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. Die Grundrisse und die Gebäudeformen sollen erhalten bleiben. Der Bauherr möchte darüber hinaus aber auch gern die zwei geplanten viergeschossigen Elbcubes um ein Geschoss aufstocken.

Mit Beschluss des Rates vom 17.06.2021 war zudem der Verkauf einer weiteren direkt angrenzenden ca. 7.000 m² großen Teilfläche (in der Anlage 1 violett gekennzeichnet) an den Bauherren beschlossen worden. Darauf soll vor allem für die Nutzer der Elbcubes benötigte Lagerfläche erstellt werden. Auch hierfür soll gemäß dem bereits erfolgten Beschluss der politischen Gremien eine Bauverpflichtung zum Tragen kommen (siehe Anlage 4). Die Fassadengestaltung der dort geplanten Halle mit den vorgelagerten Büroflächen soll nach Wunsch des Bauherrn nun ebenfalls geändert und der neuen Lochfassade der Elbcubes angepasst werden (siehe Anlage 5). Die Halle soll in zwei Bauabschnitten erstellt werden, um flexibler auf den Fortschritt der Vermietung der Büroflächen reagieren zu können. Ein Kaufvertrag wurde in diesem Fall noch nicht abgeschlossen.

Begründung der Verwaltungsempfehlung

Das ursprüngliche Konzept für die Elbcubes mit ihren Glasfassaden ist mittlerweile mehr als 7 Jahre alt. Der Wunsch des Bauherrn auf Verzicht von Glasfassaden ist insofern verständlich, als dass man aus ökonomischen und ökologischen Gründen heute eventuell einen anderen Fassadentyp als eine Glasfassade favorisieren würde. Städtebaulich würde man sich mit einem Verzicht auf eine Glasfassade für die Gebäude 2 bis 5 jedoch von dem ursprünglich geplanten Konzept eines Ensembles mit fünf Türmen entfernen und das bisher fertiggestellte siebengeschossige Gebäude könnte dadurch eher einen solitären Charakter erhalten.

Mit der vom Bauherren gewünschten Erhöhung der beiden viergeschossigen Gebäude um ein Geschoss würde sich die Bruttogeschossfläche um ca. 2 x 400 m² vergrößern. Allerdings würde auch dies eine Änderung des ursprünglichen städtebaulichen Konzeptes bedeuten. Die bisherige Abstufung von 7, 5 und 4 Geschossen würde damit aufgegeben. Die ursprüngliche Bauverpflichtung sieht die Verpflichtung zur Realisierung eines 7- und jeweils zweier 5- und 4 -geschossigen Gebäuden vor. Eine Möglichkeit zur Erhöhung der Bruttogeschossfläche war nicht beabsichtigt. Eine Nachbesserungsklausel, die eine Erhöhung des Kaufpreises mit einer Erhöhung der Bruttogeschossflächen vorgesehen hätte, ist deshalb auch nicht vereinbart worden.

Sollte einer Lochfassade für die restlichen noch zu erstellenden 4 Elbcubes (siehe Anlage 3) zugestimmt werden, könnte es städtebaulich sinnvoll sein, auch die bisherige Gestaltung des sich an die Elbcubes anschließenden Erweiterungsbaus (siehe Anlage 4) noch einmal zu überarbeiten. Damit könnte das Erscheinungsbild der Gebäude am Elbring aufeinander abgestimmt werden. Dies könnte auch sinnvoll sein, weil die ursprüngliche Fassadengestaltung des Erweiterungsbaus von einigen Vertretern der politischen Gremien kritisch gesehen worden war. Die Verwaltung war daher aufgefordert worden, dazu Nachverhandlungen mit dem Bauherren aufzunehmen. Der Investor hat auch dazu nun eine neue Planung vorgelegt (siehe Anlage 5). Städtebaulich könnte es durchaus sinnvoll sein die Lochfassade des Erweiterungsgebäudes in Ihrem Erscheinungsbild an eine neue Fassadengestaltung der Elbcubes anzupassen (siehe Anlage 6).

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. Die Bauverpflichtung wurde in dem seinerzeit abgeschlossenen Kaufvertrag verbindlich vereinbart. Eine diesbezügliche Änderung der damaligen Bauverpflichtung hätte jedoch keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt.

Eine Erhöhung der zwei viergeschossigen Gebäude um eine Etage ist nach der bestehenden Bauverpflichtung nicht zulässig. Auch hier könnte die Stadt auf Einhaltung der Verpflichtung bestehen. Sollte der Erhöhung der Geschosse zugestimmt werden, wäre dies aber mit keiner Erhöhung des damals gezahlten Kaufpreises verbunden, da eine Nachbesserung seinerzeit nicht vereinbart worden war. Mit der Bauverpflichtung sollte schließlich sichergestellt werden, dass das Vorhaben genauso wie beraten umgesetzt wird.

Die bisherige Fassadengestaltung des Erweiterungsbaus hatte der Rat im Zuge der Zustimmung zum Verkauf des Grundstücks am 17.06.2021 bereits beschlossen. Darauf müsste nach jetziger Beschlusslage im Zuge des noch abzuschließenden Kaufvertrages seitens der Stadt Wedel auch bestanden werden. Eine diesbezügliche Änderung der Bauverpflichtung könnte aber aus städtebaulichen Gründen empfehlenswert sein. Eine Änderung hätte jedoch auch in diesem Fall keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt.

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 Grundstücke
- 2 Anlage 2 Fassadengestaltung Elbcube alt
- 3 Anlage 3 Fassadengestaltung Elbcube neu
- 4 Anlage 4 Fassadengestaltung Erweiterung alt
- 5 Anlage 5 Fassadengestaltung Erweiterung neu
- 6 Anlage 6 Front Elbcubes und Erweiterung