

Bekanntmachung

Es findet eine Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am Montag, 09.05.2022 um 19:00 Uhr, im Ratssaal des Rathauses (barrierefrei), Rathausplatz 3-5, 22880 Wedel statt.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Einwohnerfragestunde
- 1.1 Antworten der Verwaltung zu vorangegangenen Fragen
- 1.2 Aktuelle Fragen der Einwohner*innen
- 2 Anhörung der Beiräte
- 3 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls der Sitzung vom 21.03.2022
- 4 Haushaltskonsolidierung - Beratungen und Durchführungen von Vergabeverfahren
- 5 Haushaltskonsolidierung - Einführung der Gebührenpflicht für P+R Anlage
Hier: Mittelbereitstellung für die Sanierung der P+R Anlage und zur Vorbereitung der Gebührenpflicht
- 6 Grundstücksangelegenheit im BusinessPark Elbufer /
Änderung von vertraglichen Bauverpflichtungen
- 7 Cockpitbericht zum 31.03.2022
- 8 Öffentliche Mitteilungen und Anfragen
- 8.1 Vorkaufsrechte der Stadt Wedel und Vorkaufsrechtssatzung
- 8.2 Sachstandbericht zur aktuellen Corona-Situation
- 8.3 Bericht der Verwaltung
- 8.4 Öffentliche Anfragen

Voraussichtlich nichtöffentlicher Teil

- 9 Genehmigung des nichtöffentlichen Teils des Protokolls der Sitzung vom 21.03.2022
- 10 Haushaltskonsolidierung - Handlungsfeld 5 - Maßnahme 27
Grundstücksangelegenheit Theaterparkplatz
- 11 Haushaltskonsolidierung - Handlungsfeld 8 - Maßnahme 41
Verkauf städtischer landwirtschaftlicher Grünflächen ("Weiden")
- 12 Nichtöffentliche Mitteilungen und Anfragen

12.1 Bericht der Verwaltung

12.2 Nichtöffentliche Anfragen

Öffentlicher Teil

13 Unterrichtung der Öffentlichkeit

gez. Angela Drewes
Vorsitz

F. d. R.:
Niklas Viehmann

Sollten sich die Rahmenbedingungen für die Durchführung der Sitzung aufgrund des Infektionsgeschehens ändern, behält sich die Vorsitzende vor, die Sitzung kurzfristig abzusagen.

Für diese Sitzung gelten besondere Zugangsvoraussetzungen („3-G-Regel“):

Der Zugang zur Sitzung wird nur unter Vorlage eines negativen Corona-Schnelltests, eines nachgewiesenen Impfschutzes oder einer nachgewiesenen Genesung einer Sars-Cov-2-Erkrankung gestattet.

Halten Sie Ihren Nachweis sowie einen Identifikationsnachweis beim Betreten des Gebäudes bereit.

Die/Der Vorsitzende behält sich vor, das Tragen der Maske während der Sitzungsdurchführung und über die gesamte Sitzungsdauer festzulegen.

Hinweise für die Öffentlichkeit

Aufgrund der derzeitigen Situation finden die Sitzungen der politischen Gremien unter besonderen Bedingungen statt. Die maximale Besucherzahl im Ratssaal ist begrenzt auf 10 Personen.

Der Einlass findet nur 15 Minuten vor Sitzungsbeginn durch den Haupteingang des Rathauses statt. Nach Einlass der maximal zulässigen Zuschauerzahl ist der Einlass ausgeschlossen. Ein nachträglicher Einlass ist leider nicht möglich. Seien Sie daher bitte rechtzeitig vor Ort. Besucherinnen und Besucher des Rathauses müssen beim Betreten einen Mund-Nase-Schutz tragen. Ohne diesen Schutz darf das Rathaus nicht betreten werden. Während der Sitzung kann der Mund-Nase-Schutz abgenommen werden.

Bitte haben Sie Verständnis für diese Regelungen und achten Sie auf sich und Ihre Mitmenschen. Kommen Sie bitte nicht ins Rathaus, wenn Sie Erkältungssymptome aufweisen.

<u>öffentlich</u>	BESCHLUSSVORLAGE
Verantwortlich: Fachdienst Bauverwaltung und öffentliche Flächen	

Geschäftszeichen 2-604	Datum 13.04.2022	BV/2022/041
---------------------------	---------------------	--------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Haupt- und Finanzausschuss	Entscheidung	09.05.2022

Haushaltskonsolidierung - Beratungen und Durchführungen von Vergabeverfahren

Beschlussvorschlag:

- a) Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt, dass sämtliche Vergaben der Stadt Wedel weiterhin durch die Zentrale Vergabestelle begleitet und ab einem Auftragswert von 10.000 € durchgeführt werden und nicht an den Kreis Pinneberg oder an andere Dienstleister vergeben werden.
- b) Dem Kreis Pinneberg werden Beratungen und Durchführungen von Vergabeverfahren zur Unterstützung der kreiseigenen Vergabestelle zu vergleichbaren Konditionen angeboten.

Ziele

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

2. Maßnahmen und Kennzahlen für die Zielerreichung des Beschlusses

Darstellung des Sachverhaltes

Im Zuge der Haushaltskonsolidierung sollte geprüft werden, ob die Aufgaben der Zentralen Vergabestelle im Rahmen des Kooperationsangebots auf den Kreis Pinneberg übertragen werden können.

In der Sitzung des HFA am 16.08.2021 wurde mit der Beschlussvorlage BV/2021/082 die Historie der zentralen Vergabestelle und ihre Aufgaben für alle Bereiche der Stadt erläutert. Gleichzeitig wurde vorgeschlagen, dass aufgrund der Fachkompetenz diese Leistung auch anderen interessierten Kommunen innerhalb des Kreises Pinneberg angeboten werden könnten.

Der HFA hat den Beschlussvorschlag wie folgt geändert:

Der Rat beschließt, die Verwaltung mit der Prüfung zu beauftragen, dass Beratungen und Durchführungen von Vergabeverfahren anderen Kommunen im Kreis Pinneberg kostenpflichtig angeboten werden, oder dass die Stadt Wedel die Dienstleistung beim Kreis oder anderen Stellen abrufen könnte.

Die Prüfung, die Dienstleistung „Vergabeverfahren“ von anderen Anbietern durchführen zu lassen, hat folgendes ergeben:

Seit 2018 verfügt der „Kreis Pinneberg“ über eine eigene zentrale Vergabestelle und bietet kreisangehörigen Kommunen die Durchführung von Vergabeverfahren an. Unabhängig von der Vergabeart und dem Auftragswert betragen die Kosten für die Inanspruchnahme der Dienstleistung seit 2022 pauschal 1.200 €.

Die ausschreibende Stelle ist verpflichtet, alle für die Angebotserstellung erforderlichen Unterlagen dem Kreis per Mail zu übersenden. Eine inhaltliche und lösungsorientierte Beratung der auszuschreibenden Leistung erfolgt durch den Kreis Pinneberg nicht. Angeboten wird lediglich die Durchführung des formalen Verfahrens. Somit ist die formale Prüfung zur Einhaltung der Vergabevorschriften vor und nach dem Vergabeverfahren, die Zusammenstellung der erforderlichen Formblätter, die Festsetzung der Ausschreibungsfristen, ggf. die Veröffentlichung. Ferner erfolgt die Bearbeitung bzw. Weiterleitung von Bieterfragen und Rügen, hier ist die Zusammen-/ Zuarbeit der ausschreibenden Stelle fast immer erforderlich. Es wird außerdem die Submission einschließlich der Nachrechnung der Angebote durchgeführt. Anschließend werden die eingereichten Angebote an die ausschreibende Fachstelle zur weiteren Bearbeitung/ Prüfung weitergegeben. Auf besonderen Wunsch kann durch die Vergabestelle des Kreises eine Begleitung bei notwendigen Bietergesprächen erfolgen.

Der Kreis hat einen Bedarfskatalog erarbeitet, wonach die ausschreibende Fachstelle die für die Ausschreibung erforderlichen Unterlagen zusammenzustellen hat. Sobald alle erforderlichen, vergabekonformen Unterlagen dem Kreis vorliegen, erfolgt die Bearbeitung / Bekanntmachung in ca. 3 Wochen.

Dringende Ausschreibungen werden auf Grund des erforderlichen Vorlaufs nicht bearbeitet und müssen von der Stadt durchgeführt werden.

Die Inanspruchnahme der Vergabestelle des Kreises stellt die Stadt vor einen erhöhten Verwaltungsaufwand. Das Vorhalten von Fachwissen/-kompetenz vor Ort wird vom Kreis erwartet. Insbesondere bei komplexen Vergabeverfahren kann dieser Anspruch nicht neben den Kerntätigkeiten von den ausschreibenden Fachdiensten erfüllt werden. Zusätzlich bedeuten die langen Vorbereitungszeiten eine wesentlich längere Dauer bis zur tatsächlichen Umsetzung einer erforderlichen Maßnahme. Jede Ausschreibung, auch eine erneute nach einer Aufhebung, wird als

eine Ausschreibung berechnet und ist jeweils zu vergüten. Ausschreibungen, die in Abschnitte (Lose) aufgeteilt sind, werden pro Abschnitt separat abgerechnet. Dadurch entstehen weitere Kosten. Insbesondere durch die derzeit herrschende Marktlage müssen vermehrt Ausschreibungen wiederholt werden, so dass eine Durchführung der Vergaben durch den Kreis Pinneberg für ineffektiv und unwirtschaftlich gehalten wird.

Die Nachfrage beim „**Gebäudemanagement des Landes Schleswig-Holstein (GMSH)**“ hat ergeben, dass sich die Kosten pro Vergabe auf 100 € pro Stunde/netto berechnen. Da der Verwaltungsaufwand variiert und die Einschätzung ausschließlich durch die GMSH vorgenommen wird, kann eine durchschnittliche Kostenprognose je Vergabe nicht abgegeben werden. Aus Erfahrung ist aber davon auszugehen, dass bereits bei kleineren Ausschreibungen ein Verwaltungsaufwand von mind. 15 Stunden anzurechnen ist. Somit können sogenannte kleine Maßnahmen im Aufwand unverhältnismäßig hohe Kosten verursachen.

Auch die GMSH erwartet die vollständige und vergabekonforme Übersendung aller für eine Angebotserstellung erforderlichen Vergabeunterlagen von der ausschreibenden Fachstelle. Dort werden die Unterlagen lediglich inhaltlich auf Einhaltung der Vergabevorschriften geprüft. Die GMSH fügt alle formalen Unterlagen hinzu und sendet den kompletten Satz Unterlagen zurück an die ausschreibende (Fach-) Stelle mit der Bitte um Prüfung und Freigabe. Erst wenn die Freigabe vorliegt, erfolgt die Veröffentlichung der Ausschreibung, somit ist eine Aussage zur Dauer bis zur Bekanntmachung einer Ausschreibung nicht möglich. Häufige Korrekturen der Ausschreibungsunterlagen ergeben zwangsläufig eine lange Bearbeitungszeit bis zur endgültigen Ausschreibung. Grundsätzlich werden auch Bieterfragen bearbeitet, was allerdings aufgrund von unzureichendem Hintergrundwissen nur sehr eingeschränkt möglich ist. Auch bei der GMSH ist in der Regel die ausschreibende Stelle miteinzubeziehen. Die Submission, einschließlich der rechnerischen Prüfung der Angebote, erfolgt noch durch die GMSH. Nach Übergabe der nachgerechneten Angebote an die Fachstelle wird keine weitere Unterstützung mehr angeboten.

Auch von der GMSH wird Fachwissen/-kompetenz vor Ort vorausgesetzt. Die Berechnung der Vergütung erfolgt analog zu der Berechnungsgrundlage des Kreises Pinneberg. Der Verwaltungsaufwand sowohl während des Ausschreibungsprozesses, aber besonders nach der Durchführung der Submission, ist noch höher einzuschätzen. Zusätzlich sind die undefinierten Kostenermittlungsansätze als sehr unwirtschaftlich und als schwer kalkulierbar einzuordnen.

Dritter Anbieter ist die „**Kommunalberatung und Service GmbH (KUBUS)**“. Bisher war dieser Anbieter bei Vergaben nur im Bereich der Kommunal- und Feuerwehrfahrzeuge tätig. Zwischenzeitlich bietet die KUBUS auch die Durchführung von Bauleistungen an. Eine Auskunft über mögliche Kosten pro Vergabe konnte nicht erteilt werden, da die Vergaben in unterschiedlichen voneinander unabhängigen Abteilungen je nach Vergabeverordnung durchgeführt werden. Es konnten daher nur für den Teil der Lieferleistungen im Bereich Kommunalfahrzeuge Informationen eingeholt werden. Ausschreibungen für Fahrzeuge - Feuerwehr und Bauhof sind mit mind. 3% der Auftragssumme zu vergüten.

Beispiele: Trecker Bauhof aktuell Auftragswert	103.000 €	= 3.090 €;
Drehleiterfahrzeug der Feuerwehr Auftragswert	707.693 €	= 21.230 €.

Die KUBUS führt nur das reine Vergabeverfahren durch. Ein Anforderungsprofil einschließlich Leistungsanforderung und Leistungsverzeichnis werden von der ausschreibenden Stelle erstellt. Eine fachliche Begleitung wird nur im geringen Umfang angeboten. Es erfolgt keine Prüfung auf Erfüllung der vergaberechtlichen Vorgaben. Es wird lediglich die Submission sowie die inhaltliche Wertung der eingegangenen Angebote durchgeführt. Zusätzlich wird die Fachstelle bei der Abnahme des Fahrzeuges begleitet.

Auskünfte, wie Bauvergaben durchgeführt und abgerechnet werden, konnten nicht gegeben werden.

Auch konnten keine Angaben über die zu erwartende Dauer eines Verfahrens erteilt werden.

Festzuhalten ist auch hier, dass für die Stadt Wedel ein erhöhter Verwaltungsaufwand entstehen wird. Auch von der KUBUS wird Fachwissen/-kompetenz vor Ort vorausgesetzt. Ebenfalls gilt jedes Ausschreibungsverfahren, einschl. Wiederholung oder Lose, als eine Ausschreibung und ist entsprechend zu vergüten.

Ausschreibungen durch Dritte erfolgen immer ohne Anerkennung einer Rechtspflicht (ohne Anerkennung der Präjudiz = Rechtspflicht). Das bedeutet im Streitfall bei Formfehlern, Schadensersatz etc. muss die Stadt Wedel zusätzlich eine entsprechende Rechtsvertretung vorhalten.

Zusätzlich hat die Stadt Wedel bei der Durchführung von Vergabeverfahren durch Dritte keinen Einfluss mehr auf den Verfahrensablauf und die Zeitabläufe. Die Durchsetzung der von der Stadt gewünschten/angestrebten Erfüllungszeiträumen ist nicht gewährleistet.

Zurzeit ist durch die Dienstanweisung für Vergaben der Stadt Wedel festgelegt, dass alle Ausschreibungen ab einem geschätzten Auftragswert von 10.000 €/netto durch die Vergabestelle durchzuführen sind. Ausschreibungen unter diesem Wert, sind durch die Vergabestelle zu begleiten. Dieses Vorgehen soll aber auch die Stadt Wedel und ihre Bediensteten vor dem Anfangsverdacht möglicher Korruption schützen. Durch die Ausgliederung von Vergaben, an eine nicht an dem Verfahren beteiligte innerhalb der Stadt eingerichtete Fachstelle, kommt die Stadt Wedel den Anforderungen des Vergaberechts zur Vermeidung von Interessenskonflikten (Absprachen, Korruption) nach.

Alle 3 Anbieter erwarten von der ausschreibenden Stelle Fachwissen für Ausschreibungen. Die Vergabestelle müsste demnach für einen Zeitraum vorgehalten werden, bis die jeweiligen Fachdienste ihre Mitarbeiter*innen soweit nachschulen konnten, um ausreichendes Fachwissen im Hinblick auf die Anforderung des Vergaberechts aufzubauen. Vergaberechtsschulungen verursachen sowohl Kosten für die Fortbildung inkl. Fahrtkosten aber auch durch den Ausfall der Mitarbeiter*innen für die Dauer der Fortbildung. Ferner hat sich das Vergaberecht in den letzten Jahren derart komplex entwickelt, dass die Mitarbeiter*innen der ausschreibenden Stellen ohne die Unterstützung der Vergabestelle der Stadt Wedel zusätzlich belastet und in Teilen auch überfordert sind. Zusätzlich werden bei allen 3 Anbietern nach Durchführung der Submission einschließlich Nachrechnung die Unterlagen an die ausschreibende Kommune zur weiteren Bearbeitung abgegeben. Eine formale Prüfung der Rechtmäßigkeit der eingereichten Angebote findet nicht statt, sondern muss von der jeweiligen Gemeinde durchgeführt werden.

Alle ausschreibenden Fachdienste der Stadt Wedel müssen die notwendige Fachkompetenz, die seit 2006 zentral aufgebaut und vorgehalten wurde, in ihren eigenen Bereichen wiederaufbauen und regelmäßig fortbilden. Dies ist insbesondere in den technischen Bereichen, wie z.B. Gebäudemanagement, dem Bereich der öffentlichen Flächen aber auch den Bereichen, die nur unregelmäßig Ausschreibungen durchführen, mit Kosten aber vor allem auch mit dem Einsatz von Arbeitszeiten verbunden. Diese Zeiten stehen dann für andere notwendige Aufgaben nicht zur Verfügung. Darüber hinaus würde innerhalb der Stadtverwaltung kein unabhängiges Kontrollorgan vorgehalten werden.

Die vollständige Aufgabe der zentralen Vergabestelle hätte zur Folge, dass im Streitfall bei Vergaben diese von den ausschreibenden Fachdiensten unter Inanspruchnahme des Justiziariats erfolgen müsste. Dringliche Ausschreibungen, wie z.B. Herrichtung von Wohnraum für Flüchtlinge oder aber auch Förderprogramme, die zeitlich gebunden sind, wären von den jeweiligen Bereichen durchzuführen. Vor dem Hintergrund, dass auch bei einer Ausgliederung der Vergaben an einen Dienstleister das Vorhalten von Fachkompetenz von der Stadt Wedel erwartet wird und der Menge an Ausschreibungen, ist der gewünschte Effekt zur Kosteneinsparung und damit die Entlastung des Haushaltes nicht zu erzielen.

Nachfolgend die Statistik der Ausschreibungsverfahren der Stadt Wedel über die Vergabestelle in den letzten 3 Jahren:

2020	78
2021	72
2022 (bis 15.04. veranlasste und abgeschlossene Verfahren)	49

Die Stadt Wedel steht zum jetzigen Zeitpunkt aber auch zukünftig insbesondere in den Bereichen Schule/Bildung, Unterkünften und den künftigen Maßnahmen aus dem Mobilitätskonzept vor erheblichen Herausforderungen. Die benötigten Bedarfe können durch die angespannte Marktsituation, mangelnde Fachkräfte und schwerlieferbare Materialien, schwer erfüllt werden. Die Aufgabenbewältigung kann nur durch die Bündelung von Fachwissen im Bereich Gebäudemanagement, dem Bereich der öffentlichen Flächen und dem Fachdienst Bildung, Kultur und Sport durch die Unterstützung einer gut aufgestellten Vergabestelle zeitnah erfüllt werden. Eine zusätzliche Arbeits-/Aufgabenverdichtung bei den jeweiligen Fachdiensten ist im Sinne aller Nutzer nicht vertretbar.

Begründung der Verwaltungsempfehlung

Die Verwaltung empfiehlt die Vergabeverfahren aus den folgenden Gründen nicht an den Kreis Pinneberg (oder anderen externen Dienstleister) zu vergeben:

- Ein externer Dienstleister übernimmt nur einen kleinen Teil (ca. 20%) des Vergabeverfahrens.
- Viele Verfahrensschritte (ca. 80%) wären auch weiterhin von der Stadt Wedel zu erbringen.
- Das Vergabeverfahren würde durch die externe Erbringung der Leitung deutlich langwieriger.
- Fördermittel würden unter Umständen durch ein langes Vergabeverfahren verloren gehen.
- Die Stadt Wedel hat keinen Einfluss auf die Verfahrensdauer des Ausschreibungsvorganges und somit auf rechtzeitige Erfüllung des erforderlichen Bedarfs.
- Beratung in Vergaberechtsfragen wird nur sehr eingeschränkt oder gar nicht angeboten.

Die Verwaltung empfiehlt, stattdessen dem Kreis Pinneberg in Kooperation Beratungen und Durchführungen von Vergabeverfahren zur Unterstützung der kreiseigenen Vergabestelle zu vergleichbaren Konditionen anzubieten.

Darstellung von Alternativen und deren Konsequenzen mit finanziellen Auswirkungen

Weitere Alternativen gibt es nicht.

Finanzielle Auswirkungen

Kostenansatz Haushalt 2022 ausgehend von den Personalkostenanteilen rd. 120.000 €:

Dieser Kostenansatz ist wie folgt aufzuteilen:

Vorarbeiten ca.	40 %	48.000 €
Vergabeverfahren ca.	20 %	24.000 €
Nacharbeiten ca.	40 %	48.000 €

Das heißt, es würde lediglich eine Kostenersparnis von rund 24.000 € aus dem Vergabeverfahren erzielt werden. Demgegenüber stehen bereits für 2022 (Stand 15. April) 49 Ausschreibungen, sodass hier schon ein Betrag in Höhe von 58.800 € an den Kreis Pinneberg zu zahlen wären, wenn die Leistungen dort abgerufen werden würden. Die zeitliche Verzögerung kann in Euro nicht dargestellt werden, ist aber wie bereits oben ausgeführt, ein wesentlicher Faktor (z.B. Verlust von Fördergeldern).

Allein die Zurverfügungstellung von Beratungsleistungen bzw. Durchführung von Vergaben für Dritte könnten bei vorhandenen Kapazitäten die Kosten von 24.000 € jährlich durch die neu generierten Einnahmen noch weiter reduziert werden. Bereits mit Durchführung von 20 Vergaben für Dritte wäre die Vergabestelle kostenneutral.

- 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					
<small>*Anzugeben bei Erträge, ob Zuschüsse / Zuweisungen, Transfererträge, Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalkosten, Sozialtransferaufwand, Sachaufwand, Zuschüsse, Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen</small>						
Erträge*			24.000	24.000	24.000	24.000
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

Keine

<u>öffentlich</u>	BESCHLUSSVORLAGE
Verantwortlich: Fachdienst Bauverwaltung und öffentliche Flächen	

Geschäftszeichen 2-60 Wd	Datum 13.04.2022	BV/2022/042
-----------------------------	---------------------	--------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Umwelt-, Bau- und Feuerwehrausschuss	Entscheidung	05.05.2022
Haupt- und Finanzausschuss	Entscheidung	09.05.2022

Haushaltskonsolidierung – Einführung der Gebührenpflicht für P+R Anlage

Hier: Mittelbereitstellung für die Sanierung der P+R Anlage und zur Vorbereitung der Gebührenpflicht

Beschlussvorschlag:

- a) Der Umwelt-, Bau- und Feuerwehrausschuss beschließt, Haushaltsmittel für die Sanierung der P+R Anlage in Höhe von 240.000 € im Rahmen des geplanten 1. Nachtrages zum Haushalt 2022 einzustellen, um die Voraussetzungen für eine mögliche Gebührenpflicht zu erfüllen.
- b) Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt, Investitionskosten für die technischen Voraussetzungen der Gebührenpflicht in Höhe von insgesamt 170.000 € und Unterhaltungskosten in Höhe von 30.000 € in den 1. Nachtrag zum Haushalt 2022 einzustellen.

Ziele

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

2. Maßnahmen und Kennzahlen für die Zielerreichung des Beschlusses

Darstellung des Sachverhaltes

Im Rahmen der Haushaltskonsolidierung hat der HFA am 16.08.2021 mit der BV/2021/084 zur Einführung einer Gebührenpflicht für die P+R Anlage die Prüfung eines Gesamtkonzeptes zur Parkraumbewirtschaftung beschlossen. Hierbei sollen neben der P+R- Anlage auch die Rathaustiefgarage mit den Ebenen T1 und T2 sowie weitere städtische Parkflächen, auch an Schulen, als auch Anwohnerparken berücksichtigt werden.

Für eine mögliche Gebührenpflicht in der P+R Anlage ist es zwingend notwendig, dass eine Sanierung der Anlage erfolgt. Die P+R Anlage wurde Anfang der 80iger Jahre errichtet. Unter der Bodenplatte wurde seinerzeit eine Rohrleitung (DN 100) zur Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser verlegt.

Vor einigen Jahren wurde in der Anlage Wasser im Bereich der Fahrradboxen (Südseite der P+R Anlage) festgestellt. Um dem anfallenden Wasser entgegen zu wirken, wurden zuerst die vorhandenen Leitungen gereinigt und die alten Pumpenanlagen erneuert. Dann wurde entlang der Westseite eine neue Drainage Leitung mit Anschluss an einen Sickerschacht und einer Pumpenanlage hergestellt. Diese Maßnahmen haben jedoch nicht ausgereicht, um die Anlage wieder in einen trockenen Zustand zu versetzen. Das drückende Wasser hat im Laufe der Jahrzehnte die gesamte Bodenplatte von unten nass gemacht und leicht nach oben gedrückt. Es entstanden Risse und Feuchteschäden sowie farbliche Ablagerungen. Teilbereiche der P+R-Anlage waren / sind zeitweise nicht nutzbar.

Um das drückende Wasser dauerhaft abzufangen, ist es erforderlich, unter der gesamten Anlage (Bodenplatte) eine Ring-Drainage mit Anschluss an die vorhandenen Entwässerungssysteme herzustellen. Damit soll sichergestellt werden, dass das unter der Anlage anfallende, drückende Wasser gesammelt und abgeleitet wird.

Für die dauerhafte Entnahme / Ableitung des drückenden Wassers ist eine Genehmigung beim Kreis Pinneberg / Untere Wasserbehörde einzuholen.

Die geschätzten Baukosten hierfür belaufen sich auf ca. 240.000,- €. Dazu kommen jährliche Gebühren für die Ableitung des Wassers (rund 27.000 m³) in das Abwassersystem in Höhe von jährlich ca. 62.100,- €.

Nach der Sanierungsmaßnahme kann das Gesamtkonzept zur Parkraumbewirtschaftung, wie beschlossen, behandelt werden. Dazu ist es erforderlich, im Vorfeld intensive Beteiligungsprozesse mit den Nutzern/Besuchern der Rathaustiefgaragen, wie z.B. Mitarbeitern und Politik, aber auch an den Schulen mit Lehrkräften usw., durchzuführen.

Im Zuge des geplanten Neubaus eines Bürogebäudes auf dem Theaterparkplatz ist dabei aber auch die temporäre Sperrung dieses Parkplatzes sowie eine mögliche Gebührenpflicht im neuen Bürogebäude zu berücksichtigen. Mit Blick auf diese Planungen, sollte die P+R-Anlage bis zum Sommer 2023 saniert und trockengelegt, d. h. dauerhaft nutzbar sein.

Für eine mögliche Gebührenpflicht in der P+R Anlage ist die Aufstellung von Parkscheinautomaten notwendig. Des Weiteren sollten eine dynamische Stellplatzanzeige und eine Schrankenanlage installiert werden. Hierfür werden Kosten in Höhe von insgesamt ca. 170.000,- € (Schätzung) benötigt.

In Vorbereitung der dauerhaften, sicheren Nutzung der P+R-Anlage sind auch diverse Unterhaltungsarbeiten, wie z. B. intensive Reinigung, Malerarbeiten an Decke und Wänden und Rückbau der Fahrradboxen durchzuführen. Hierfür sind ca. 30.000,- € einzuplanen.

Begründung der Verwaltungsempfehlung

Für die Einführung einer Gebührenpflicht ist es unabdingbar, dass die P+R Anlage vorher in einen ordnungsgemäßen Zustand gebracht wird.

Darstellung von Alternativen und deren Konsequenzen mit finanziellen Auswirkungen

Alternativ kann auf eine Sanierung verzichtet werden. Der zahlende Nutzer muss aus Sicht der Verwaltung jedoch auch einen ordnungsgemäßen Zustand vorfinden, wenn er für die Nutzung künftig zahlen soll.

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					
<small>*Anzugeben bei Erträge, ob Zuschüsse / Zuweisungen, Transfererträge, Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalkosten, Sozialtransferaufwand, Sachaufwand, Zuschüsse, Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen</small>						
Erträge*						
Aufwendungen*	0	30.000				
Saldo (E-A)		30.000				

Investition	2022 alt	2022 neu	2023	2024	2025	2026 ff.
	in EURO					
Investive Einzahlungen						
Investive Auszahlungen	0	410.000				
Saldo (E-A)		410.000				

Anlage/n

Keine

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

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					
<small>*Anzugeben bei Erträge, ob Zuschüsse / Zuweisungen, Transfererträge, Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalkosten, Sozialtransferaufwand, Sachaufwand, Zuschüsse, Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen</small>						
Erträge*						
Aufwendungen*						
Saldo (E-A)						

Investition	2022 alt	2022 neu	2023	2024	2025	2026 ff.
	in EURO					
Investive Einzahlungen						

Investive Auszahlungen						
Saldo (E-A)						

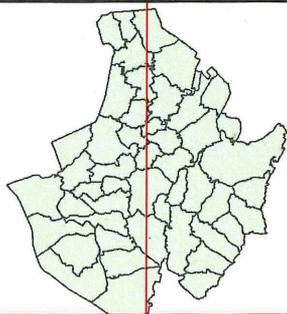
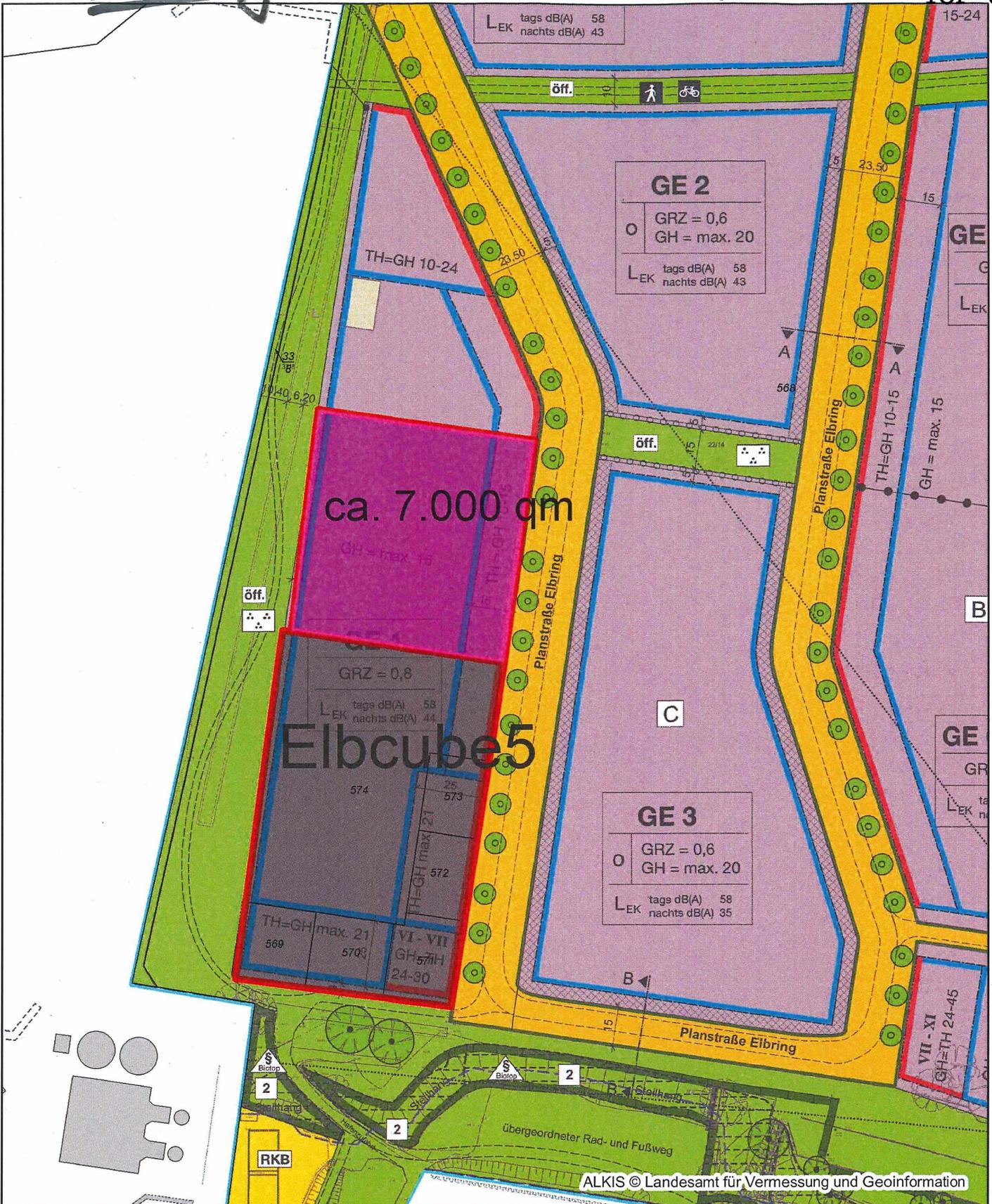
Anlage/n

- 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 Elcubes und Erweiterung

Anlage 1

Grundskizze

TOP 6



Datenauszug

Erstellt für Maßstab 1:2.000



Ersteller Herr Baehr

Erstellungsdatum 27.04.2021



Stadt Wedel

Rathausplatz 3-5
 22880 Wedel



nicht amtlicher Kartenauszug

Anlage 2 Fassadengestaltung Elbeubers "a15"



Anlage 3 Fassadengestaltung Elbubes "neu"

TOP 6



Anlage 4 Fassadengestaltung Erweiterung "alt" TOP 6



Anlage 5

Fassadengestaltung Erweiterung "neu" TOP 6

Visualisierung



Visualisierung schematisch:



Anmerkung:

Es handelt sich hierbei um Entwurfspläne, die exakte Struktur und Farbgebung der Fassade wird im weiteren Projektverlauf festgelegt, sodass leichte Abweichungen möglich sind.

Anlage G

Front Eckenbau & Erweiterung TOP 6



<u>öffentlich</u>	MITTEILUNGSVORLAGE
Verantwortlich: Fachdienst Finanzen	

Geschäftszeichen 3-205-Lu	Datum 07.04.2022	MV/2022/031
------------------------------	---------------------	--------------------

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

Cockpitbericht zum 31.03.2022

Inhalt der Mitteilung:

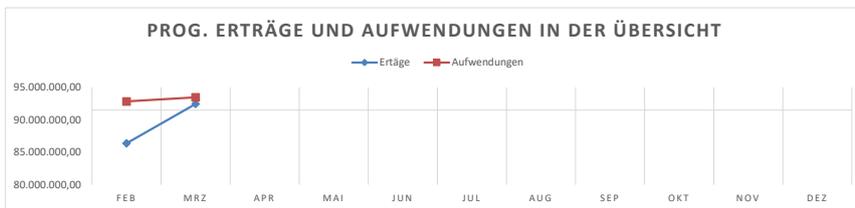
Mit dieser Mitteilungsvorlage erhalten Sie den Cockpitbericht zum 31.03.2022.

Anlage/n

- 1 Cockpitbericht zum 31.03.2022

Nr	Bezeichnung	HH-Plan 2022	Anordnungssoll zum Stichtag	Prognose zum 31.12.2022	Abweichung absolut Progn/Ansatz	Abweichung in % Progn/Ansatz
1	Steuern und ähnliche Abgaben	52.948.600	45.989.499	60.825.476	7.876.876	14,88%
2	+ Zuwendungen und allgemeine Umlagen	18.586.100	5.833.139	16.787.480	-1.798.620	-9,68%
3	+ Sonstige Transferzahlungen	0	830	830	830	0,00%
4	+ Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte	4.943.000	1.498.969	4.844.000	-99.000	-2,00%
5	+ Privatrechtliche Leistungsentgelte	2.795.800	811.410	2.790.078	-5.722	-0,20%
6	+ Kostenerstattungen und Kostenumlagen	3.080.100	294.410	3.079.882	-218	-0,01%
7	+ Sonstige ordentliche Erträge	4.116.800	80.393	4.121.607	4.807	0,12%
9	+/- Bestandsveränderungen	0	0	0	0	0,00%
10	= Erträge aus laufender Verwaltungstätigkeit	86.470.400	54.508.650	92.449.352	5.978.952	6,91%
11	Personalaufwendungen	22.372.700	6.386.811	21.868.874	-503.826	-2,25%
12	+ Versorgungsaufwendungen	0	0	0	0	0,00%
13	+ Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	15.731.800	3.092.417	15.745.581	13.781	0,09%
14	+ Bilanzielle Abschreibungen	6.090.700	2.174	6.092.874	2.174	0,04%
15	+ Transferaufwendungen	37.924.200	35.099.081	39.033.052	1.108.852	2,92%
	+/- davon Umlagen	17.820.200	16.654.009	18.929.009	1.108.809	6,22%
	+/- davon Zuschüsse	20.104.000	18.445.072	20.104.043	43	0,00%
16	+ Sonstige ordentliche Aufwendungen	10.727.700	2.165.994	10.731.533	3.833	0,04%
17	= Ordentliche Aufwendungen (=Zeilen 11 bis 16)	92.847.100	46.746.477	93.471.915	624.815	0,67%
18	= Ergebnis der laufenden Verwaltungstätigkeit (=Zeilen 10/17)	-6.376.700	7.762.173	-1.022.600	5.354.100	83,96%
19	+ Finanzerträge	1.348.300	123.348	1.328.401	-19.899	-1,48%
20	- Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen	1.900.100	1.575.835	1.920.305	20.250	1,06%
21	= Finanzergebnis	-551.800	-1.452.488	-591.900	-40.100	-7,27%
26	= Jahresergebnis	-6.927.600	6.309.686	-1.613.600	5.314.000	76,71%

Bezeichnung	übertragene Reste Vorjahr	HH-Plan 2022	Gesamtermächtigung 2022	Anordnungssoll (Stand: 04.04.2022)	Abweichung absolut Progn/Ansatz	Erfüllungsquote (Stand: 04.04.2022)
Auszahlungen von Zuweisungen und Zuschüssen für Investitionen und	518	5.035.100	5.035.618	55.652	-4.979.966	1,11%
+ Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	0	475.000	475.000	18.458	-456.542	3,89%
+ Auszahlungen für den Erwerb von beweglichem Anlagevermögen	112.285	2.654.000	2.766.285	88.297	-2.677.989	3,19%
+ Auszahlungen für den Erwerb von Finanzanlagen	0	0	0	0	0	0,00%
+ Auszahlungen für Baumaßnahmen	571.826	9.703.000	10.274.826	1.462.731	-8.812.095	14,24%
+/- davon Hochbaumaßnahmen	369.550	6.238.000	6.607.550	1.038.304	-5.569.245	15,71%
+/- davon Tiefbaumaßnahmen	202.276	3.465.000	3.667.276	424.427	-3.242.850	11,57%
+ sonstige Investitionsauszahlungen	0	52.000	52.000	0	-52.000	0,00%
= Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	684.630	17.919.100	18.603.730	1.625.100	-16.978.630	8,74%

**Erläuterung:****Zu den Einnahmen:**

Gewerbesteuer: Einnahmeverbesserung von aktuell 7.600.000 €

Die Mindererträge aus Zuwendungen und allgemeinen Umlagen resultieren zum größten Teil aus berechtigten Erwartungen von Schlüsselzuweisungen vom Land.

Zu den Aufwendungen:

Die prognostizierten Mehraufwendungen aus der Berichtszeile 15 ergeben sich aus der Korrektur der Umlagen nach dem FAG. In den Berichtszeilen 13, 14 und 16 sowie 20 resultieren die Mehraufwendungen aus verschiedenen Einzelfällen. Wo eine Kompensation erfolgen kann lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschätzen.

In dieser Prognose sind erforderliche Mehraufwendungen aufgrund der Inflation, der Energiepreisentwicklung und / oder den Flüchtenden aus der Ukraine bisher nicht berücksichtigt.

Eine mögliche Senkung der Kreisumlage für 2022 ist ebenfalls noch nicht in die Prognose eingeflossen.

Erfüllungsquote der Investitionen:

Die Erfüllungsquote beträgt 8,74 %.

Es ist nicht auszuschließen, dass die vom Innenminister geforderte Quote von 60 % nicht bis Jahresende erreicht wird. Dem steht auch nicht entgegen, dass die Auftragsvergabe bei der Investition "Gebrüder-Humboldt-Schule" das Gesamtinvestitionsvolumen um 1,43 Mio. Euro überschreitet.

Fazit:

Die aktuelle Prognose schließt mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von - 1.613.600 Euro ab.

<u>öffentlich</u>	MITTEILUNGSVORLAGE
Verantwortlich: Fachdienst Bauverwaltung und öffentliche Flächen	

Geschäftszeichen 2-61	Datum 28.03.2022	MV/2022/023
--------------------------	---------------------	--------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Haupt- und Finanzausschuss	Kenntnisnahme	09.05.2022

Vorkaufsrechte der Stadt Wedel und Vorkaufsrechtssatzung

Inhalt der Mitteilung:

Allgemeines zum Vorkaufsrecht

Vorkaufsrechte bestehen entweder aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen oder aufgrund eines Gesetzes. Es wird also zwischen dem vertraglichen (Bürgerliches Gesetzbuch - BGB) und dem öffentlich-rechtlichen (Baugesetzbuch - BauGB) Vorkaufsrecht unterschieden.

Vertragliche Vorkaufsrechte hat die Stadt Wedel bei den vergebenen Erbbaurechten vereinbart. Die Erbbauberechtigten haben der Stadt Wedel als Grundstückseigentümern in den Erbbaurechtsverträgen ein dingliches, im Grundbuch eingetragenes Vorkaufsrecht für das Erbbaurecht eingeräumt (vgl. 1094 ff BGB).

Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde bestehen nach dem BauGB. Die Rechtsgrundlage für die Ausübung eines Vorkaufsrechts finden sich in den §§ 24 bis 28 BauGB. Das BauGB unterscheidet ein Allgemeines Vorkaufsrecht (§ 24 BauGB) und ein Besonderes Vorkaufsrecht (§ 25 BauGB).

Die Rechtsgrundlage für die Ausübung des Allgemeinen Vorkaufsrechts befindet sich direkt im § 24 BauGB.

Das Allgemeine Vorkaufsrecht steht der Gemeinde insbesondere zu für Grundstücke:

- für die im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes eine Nutzung für öffentliche Zwecke festgesetzt ist (z.B. Verkehrs-, Grün- oder Gemeindebedarfsflächen) oder
- die im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes, soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet festgesetzt ist oder
- im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, in Gebieten die vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind oder
- im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung.

Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Dem Wohl der Allgemeinheit kann insbesondere die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde dienen. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben.

Dem Wohl der Allgemeinheit dient ein Grundstück, wenn es zumindest auch einem öffentlichen Zweck dient. Ein rein fiskalisches Interesse reicht für die Ausübung des Vorkaufsrechtes nicht aus.

Das Allgemeine Vorkaufsrecht wird bereits jetzt, in der Regel bei Grundstücken oder Grundstücksteilen, für die eine Nutzung für öffentliche Zwecke vorgesehen ist, nach Bedarf ausgeübt. Bei Vorliegen eines der in § 24 BauGB genannten Tatbestände, wird unter Beteiligung mehrerer Fachdienste geprüft, ob das Vorkaufsrecht ausgeübt werden soll. In den vergangenen Jahren wurde das Allgemeine Vorkaufsrecht nur in einigen wenigen Fällen für kleiner Straßenverkehrsflächen ausgeübt.

Darüber hinaus gibt es für die Gemeinden noch die Möglichkeit, das Allgemeine Vorkaufsrecht durch das Besondere Vorkaufsrecht des § 25 BauGB zu ergänzen. Mit § 25 BauGB wird die Gemeinde ermächtigt, durch eine Satzung Gebiete festzulegen, in denen ihr ein Vorkaufsrecht zustehen soll. Die Gebiete für die das möglich ist, sind abschließend in § 25 BauGB genannt. Die Gemeinde kann u.a.

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durch Satzung ihr Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken begründen;
2. in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

Das Vorkaufsrecht darf auch bei § 25 BauGB nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Dem Wohl der Allgemeinheit kann insbesondere die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde dienen. Der Verwendungszweck des Grundstücks ist anzugeben, soweit das bereits zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts möglich ist.

Eine direkte Rechtsgrundlage zur Ausübung des Vorkaufsrechtes enthält der § 25 BauGB nicht. Er enthält aber die Ermächtigungsgrundlage für den Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung.

Erlass und Nutzung einer Vorkaufsrechtssatzung

a) Veranlassung

Sofern bei der Gemeinde ein Interesse besteht, das Eigentum an Flächen zu erwerben, die einem öffentlichen Zweck dienen und die nicht bereits durch das Allgemeine Vorkaufsrecht erworben werden können, könnte der Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung in Frage kommen. Insbesondere die Nr. 2 (siehe oben) eröffnet den Gemeinden die Möglichkeit Gebiete und Grundstücke in einer Satzung festzulegen, für die sie einen gemeindlichen Bedarf sieht, z.B. Erweiterungsflächen für Schulen, Feuerwehr, Verkehrsberuhigung, Gewerbe- oder Wohngebiete. Wie auch beim Allgemeinen Vorkaufsrecht reicht ein rein fiskalisches Interesse nicht aus, um ein Vorkaufsrecht zu begründen und städtebauliche Maßnahmen müssen zumindest in Betracht gezogen und benannt werden. Der Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung ausschließlich zur Bodenbevorratung ist damit nicht möglich.

b) Verfahren

Es muss detailliert (Flurstücks genau) festgelegt werden, welche Flächen im Stadtgebiet für eine Satzung in Frage kommen. Für jedes Gebiet muss, soweit möglich, ein konkreter Zweck/konkretes Entwicklungsziel benannt werden.

Um die Akzeptanz zu erhöhen, ist es sinnvoll die betroffenen Grundstückseigentümer*innen frühzeitig zu beteiligen. Hier besteht vermutlich ein hoher Er- und Aufklärungsbedarf.

Mit der Beteiligung der Betroffenen wird das Interesse der Gemeinde öffentlich bekannt. Gerade in einem angespannten Grundstücksmarkt kann dies zu unerwünschten Ergebnissen führen. U.u. werden anstehende Grundstücksgeschäfte noch vor Erlass der Satzung getätigt und die/das Grundstück(e) stehen dem Markt dann erst einmal nicht zur Verfügung. Andererseits ist es auch möglich, dass Grundstückseigentümer sich aktiv an die Gemeinde wenden, um Grundstücke direkt zu verkaufen. Hier stellt sich allerdings die Frage, ob dies nicht auch durch andere Maßnahmen der Stadt erreicht werden kann.

Eine Satzung ist in den politischen Gremien zu beschließen und anschließend zu veröffentlichen.

c) Anwendung/Umsetzung

Allen Vorkaufsrechten ist gleich, dass für die Ausübung zunächst ein Verkaufsfall eintreten muss, d.h. damit die Stadt Wedel als Vorkaufsberechtigte ein Grundstück erwerben kann, muss der Eigentümer des Grundstückes einen rechtskräftigen Verkaufsvertrag mit einem Dritten geschlossen haben. Nur durch den Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung werden die Grundstücke nicht städtisch. Daraus ergibt sich, dass eine Vorkaufsrechtssatzung immer langfristig angelegt ist. Mit kurzfristigen Ergebnissen ist in der Regel nicht zu rechnen.

Nicht in jedem Verkaufsfall hat die Gemeinde ein Vorkaufsrecht. Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist insbesondere ausgeschlossen, wenn der Eigentümer das Grundstück an seinen Ehegatten oder an eine Person verkauft, die mit ihm in gerader Linie verwandt oder verschwägert oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grad verwandt ist.

Die Gemeinde kann ihr Vorkaufsrecht zugunsten eines Dritten ausüben, wenn der Dritte zu der mit der Ausübung des Vorkaufsrechts bezweckten Verwendung des Grundstücks innerhalb angemessener Frist in der Lage ist und sich hierzu verpflichtet.

Wenn alle Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechtes vorliegen und die Gemeinde ihr Vorkaufsrecht ausüben möchte, ist sie berechtigt, den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt des Kaufes zu bestimmen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert überschreitet. Damit wird unter Umständen die Zahlung eines überhöhten Kaufpreises vermieden. Der Verkäufer/Die Verkäuferin muss diesen (in der Regel) geringeren Verkaufspreis nicht akzeptieren. Ihm/Ihr steht in diesem Fall ein Rücktrittsrecht vom Verkauf zu.

Damit zu einem Verkaufsfall auch Finanzmittel bereitstehen, müssen regelmäßig ausreichend Finanzmittel im Haushalt eingeworben werden und zur Verfügung stehen.

d) Referenzen anderer Kommunen

Vorkaufsrechtssatzungen wurden in Holm, Appen und Heidgraben erlassen. Hier wurden u.a. Flächen zur Innenstadtentwicklung und Gewerbeflächen erworben.

Anlage/n

Keine