

**Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister**

Federführender Fachbereich Grundstückswirtschaft	Drucksachen-Nr. 116/2005
Mitteilungsvorlage	<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich
	<input type="checkbox"/> Nicht öffentlich
für die Sitzung des ▼	Sitzungsdatum
Rates	01.03.2005

Tagesordnungspunkt

Gladium und Kaskade

Inhalt der Mitteilung:

@->

Zu den Ausführungen der BfBB-Fraktion wird wie folgt berichtet:

1. Vertragliche Situation

Es gibt keinen Anlass anzunehmen, dass die Verträge mit der Firma Hahn wegen Verstoßes gegen geltendes Recht ungültig sind. Die Verträge entsprechen den Formerfordernissen des § 313 BGB und sind auch juristisch korrekt.

Wegen der Kritik an dem vereinbarten Kaufpreis verweise ich auf die bisher ergangenen Stellungnahmen. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat den Grundbesitz zwischen 10 und 12 Mio. € bewertet. Ausgehend von diesem Wert sind Abzüge erfolgt und zwar für Platzgestaltung und Behindertenaufzug (Anbindung des Projektes an die Grüne Ladenstraße), Straßen- und Wegebau, Herrichtung eines provisorischen Parkplatzes im Köttgen-Gelände und erhebliche Mehraufwendungen bei den Gründungsmaßnahmen. Zu Letztgenanntem kann der Auffassung der BfBB-Fraktion, derlei Risiken habe grundsätzlich der Käufer zu tragen, nicht gefolgt werden. Die Risiken waren der Stadt und dem Erwerber bekannt, durften und konnten dementsprechend nicht verschwiegen werden. Die sich daraus ergebenden baulichen Mehraufwendungen wirken sich erheblich und nachhaltig auf die Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme aus, so dass sie bei der Kaufpreisermittlung nicht außer Acht gelassen werden können. Die Abzüge wurden detailliert dokumentiert und begründet.

Folgerichtig wurde dem Rat der Stadt am 25.03.2004 vorgeschlagen, mit der Gladium Citygalerie GmbH u. Co. KG einen Änderungsvertrag zum Kaufvertrag vom 30.09.1999 auf der Basis des in diesem Vertrag vereinbarten Kaufpreises abzuschließen, d.h. dass der Kaufpreis

für das Grundstück unverändert blieb. Der Rat hat diesen Beschluss am 25.03.2004 mehrheitlich gefasst; der Änderungsvertrag ist am gleichen Tag beurkundet worden.

Die Anfrage der Fraktion BfBB bezieht sich im Wesentlichen auf die Fragestellung, ob im Rahmen der Verhandlungen und der Vereinbarung des Kaufpreises ein Verstoß nach § 90 GO vorliegt. Die Gemeindeprüfungsanstalt NRW mit dem Sitz in Hamm prüft z. Z. die Vertragsangelegenheit Gladium, insbesondere vor dem Hintergrund dieser Frage. Alle diesbezüglichen Akten liegen den dortigen Rechnungsprüfern vor.

Das Ergebnis dieser Sonderprüfung bleibt abzuwarten.

Die erbetene „Äußerung des Leiters des Fachbereichs Recht“ hierzu lautet:

I.

Unter 2.1 führt die BfBB aus, ihre Zweifel seien verstärkt worden, dass die Verträge mit der Fa. Hahn wegen Verstoßes gegen geltendes Recht ungültig seien. Sie bittet, mit der Einladung alle insoweit vorliegenden Rechtsgutachten zu übersenden.

*Nach den mir vorliegenden Unterlagen der Rechtsabteilung und nach meiner Erinnerung wurde vor Abschluss des Kaufvertrages zwischen der Stadt Bergisch Gladbach und der Hahn Immobilien Beteiligungs AG sowie der ABB Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft 8 (beide zusammengeschlossen unter der Bezeichnung Kinocenter Bergisch Gladbach GbR) vom 30.09.1999 **kein Rechtsgutachten** in Auftrag gegeben. Auch die städtische Rechtsabteilung wurde nicht eingebunden.*

Erst in den Jahren 2000 und 2002 wurden folgende Rechtsgutachten in Auftrag gegeben:

- *Gutachten von Herr Cürten vom 26.05.2000: Prüfung von gegenseitigen Ansprüchen in Sachen Gladium*
- *Gutachten von Prof. Dr. Johlen vom 29.06.2000: Prüfung von gegenseitigen Ansprüchen in Sachen Gladium*
- *Gutachten von Prof. Dr. Johlen vom 05.10.2002 zu den rechtlichen Möglichkeiten von Nachverhandlungen.*

Diese Gutachten sollten die Rechtspositionen der Stadt klären und zur Entscheidungsfindung des VV dienen, ob und ggf. in welchem Umfang neue Verhandlungen aufgenommen werden sollten. Der Rat kann im Rahmen der Akteneinsicht gemäß § 55 GO diese Gutachten einsehen.

*Keines dieser Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Vertrag vom 30.09.1999 wegen Verstoßes gegen geltendes Recht ungültig ist. Prof. Dr. Johlen führt im Gutachten vom 29.06.2000 lediglich aus, dass die vertragliche Verpflichtung der Stadt, die bauplanerischen Voraussetzungen für die Durchführung des Vorhabens des Käufers zu schaffen, nichtig ist. Er kommt aber zu dem eindeutigen Ergebnis, **dass die Nichtigkeit dieser Regelung nicht zur Gesamtnichtigkeit des Vertrages führt** (Seite 2 oben).*

Auch die Kommunalaufsicht teilte mit dem beiliegenden Schreiben vom 14.08.2000 an Frau Hamelrath mit, dass Rechtsverstöße nicht erkennbar seien.

Zu dem Verkehrswertgutachten der städtischen Bewertungsstelle (Nachtrag vom 14.01.2003) und zu möglichen Kaufpreisabzügen hatte Herr Schmickler in seinem Vermerk vom 14.07.2003 ausführlich Stellung genommen.

II.

Zudem möchte die BfBB wissen, was die Gutachter (getrennt nach Juristen und Planungsfachleuten) bisher der Stadt gekostet haben.

In dem Verwaltungsvorgang des FB 3-300 ist keine Kostenrechnung von Prof. Dr. Johlen enthalten. Möglicherweise ist diese Rechnung von FB 8 beglichen worden.

Soweit die Stellungnahme des Fachbereichsleiters 3.

Zu den im weiteren vorgenommenen Kalkulationen der für die Stadt entstandenen Kosten sei bemerkt, dass hier wesentliche Komponenten nicht oder falsch berücksichtigt wurden. Zu den Aufwendungen für den neuen Busbahnhof erhielt die Stadt öffentliche Zuschüsse von insgesamt 1.500.000 €. Ein "Mietausfall" für das Parkhaus kann nicht angesetzt werden, da der hierfür zu entrichtende Kaufpreis bereits 1999 an die Stadt gezahlt wurde.

2. Einzelhandelsgutachten

Anlässlich der beiden seinerzeit projektierten Einkaufszentren "Gladium" und "Kaskade" sowie zur Beurteilung der "Verträglichkeit" beider Projekte für die Stadtmitte wurden folgende gutachterliche Untersuchungen durchgeführt:

Eine erste Stellungnahme zur Stadtverträglichkeit wurde im Oktober 2001 vom Büro für Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen eingeholt. Zusammengefasst kam Dr. Jansen zu dem Ergebnis, dass bereits ein Einkaufszentrum von 15.000 m² für den bestehenden Einzelhandel von existenzieller Bedeutung ist. Zwei Projekte dieser Größenordnung könne das Stadtzentrum nicht vertragen. Sie sollten, wenn überhaupt, mit einem großen Zeitabstand errichtet werden.

Beide Investoren wünschten eine Konkretisierung dieser Aussagen. Wegen Überlastung des Büros sah sich Dr. Jansen nicht in der Lage, kurzfristig die Arbeiten vorzunehmen. Daraufhin wurde in Abstimmung mit den Investoren - die auch die Kosten hierfür übernahmen - das Institut für Gewerbezentren Prof. Dr. Bernd Falk (IFG) mit einer „Tragfähigkeitsanalyse für zwei projektierte Einkaufszentren im Einzelhandelszentrum Stadtmitte der Stadt Bergisch Gladbach“ beauftragt.

Herr Prof. Falk schlug zusammenfassend vor, neue Verkaufsflächen von nicht mehr als 18.000 bis 21.000 qm zuzulassen. Den im Hauptausschuss am 27.05.2003 zum TOP "Tragfähigkeitsanalyse für zwei projektierte Einkaufszentren" gefassten Beschlüssen liegen die Ergebnisse der vorgenannten Tragfähigkeitsuntersuchung zu Grunde. Bezüglich der weiteren Inhalte und Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchung des Institutes für Gewerbezentren wird auf die Beschlussvorlage zum Hauptausschuss am 27.05.2003 (**Drucksachenummer 221/ 2003**) verwiesen.

3. Bauleitpläne im Bereich „Gladium“

Hierzu werden folgende Einzelfragen gestellt:

- a) Welche wesentlichen Unterschiede bestehen bei diesen Plänen?
- b) Wie haben sich die Verkaufsflächen verändert?
- c) Wann haben sich Rat oder Planungsausschuss mit den Veränderungen befasst?

d) Wurde auch die Zahl der Stellplätze verändert? Ggf. wann und warum?

zu a) bis c)

Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 1. Änderung

Der Bereich des bestehenden Parkhausgebäudes und des unmittelbar angrenzenden zurzeit unbebauten Grundstücks zwischen Parkhaus und der "Rampe Stationsstraße" liegt in dem seit dem 31.08.1985 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 1. Änderung. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Parkhausgebäudes im Erdgeschoss (EG) "Verkehrsfläche" mit der Zweckbestimmung "Zentral-Omnibusbahnhof und darüber liegend 4 Parkebenen" sowie für den Rampenturm an der Paffrather Straße "Verkehrsfläche" mit der Zweckbestimmung "Parkhaus" (6 Parkebenen) fest.

Für das zurzeit unbebaute Grundstück weist der Bebauungsplan "Kerngebiet" (MK) für eine drei-, teilweise zweigeschossige Bebauung aus.

Flächenwerte - Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 1. Änderung:

ausgewiesene Kerngebietsfläche (MK):	1.700 qm
Brutto-Nutzfläche EG	1.475 qm
Brutto Nutzfläche insgesamt (zwei- bis dreigeschossig)	4.200 qm
Verkaufsfläche (Brutto-Nutzfläche EG und 1. OG minus 20 % für Erschließung/ Verkehrsflächen)	2.400 qm

Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 2. Änderung

Anlässlich des Verkaufs des städtischen Grundstückes (Busbahnhof-/ Parkhausgebäude) - verbunden mit der Aufgabe der öffentlichen Parkhausnutzung sowie der Busbahnhofnutzung - wurde im Jahr 1999 ein weiteres Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 1. durchgeführt.

Dem 2. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan wurde das Ergebnis des für den beabsichtigten Kinoneubau durchgeführten eingeschränkten Architekturwettbewerbes zu Grunde gelegt. Die Konzeption umfasste neben dem Erhalt des bestehenden Parkhauses die Errichtung eines ca. 30 Meter hohen Baukörpers (je 3 Kinos auf zwei übereinander liegenden Ebenen) neben dem Parkhaus; verbunden durch eine gläserne Passage sollte die Erdgeschossenebene des Parkhauses - nach Verlagerung des Busbahnhofes - als Einzelhandelsfläche (ca. 3.000 qm Verkaufsfläche) genutzt werden.

In dem Bebauungsplanentwurf Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 2. Änderung wurde das betreffende Grundstück insgesamt als "Kerngebiet (MK) mit Parkhaus" ausgewiesen.

Der Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 2. Änderung wurde - nach Beratung im Planungsausschuss am 25.11.1999 - in der Ratssitzung am 16.12.1999 als Satzung beschlossen. Auf der planungsrechtlichen Grundlage des geänderten Bebauungsplanes wurde noch in 1999 Baugenehmigung für das Kinoneubauvorhaben erteilt.

Nachdem sich abzeichnete, dass das Bauvorhaben nicht durchgeführt bzw. fortgesetzt wird, wurde darauf verzichtet, den Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 2. Änderung in Kraft zu setzen.

Flächenwerte - Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 2. Änderung (Kinocenter):

ausgewiesene Kerngebietsfläche (MK):	9.600 qm
Brutto-Nutzfläche EG (Kino, Lebensmittelmarkt, Passage)	6.275 qm
Brutto Nutzfläche 1. OG (ausschließlich Kinonutzung)	2.000 qm

Nutzfläche Kino (Bruttofläche EG und OG minus 20 % für Erschließung/ Verkehrsfläche)	3.200 qm
Verkaufsfläche (Brutto-Nutzfläche EG (ohne Kino) minus 20 % für Erschließung/ Verkehrsflächen)	3.100 qm

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2194 - Gladium -

Die Bebauungs- und Nutzungskonzeption für das Projekt „Gladium“ wurde im Planungsausschuss am 18.04.2002 von dem Vorhabenträger, der Hahn-Immobilien Beteiligungs AG, vorgestellt. Mit Aufstellungsbeschluss im Planungsausschuss am 29.01.2003 wurde die Verwaltung beauftragt, das zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Einkaufszentrum erforderliche Bebauungsplan-Änderungsverfahren durchzuführen.

Das Projekt „Gladium“ umfasst den Abriss des bestehenden Parkhausgebäudes sowie die Neuerichtung eines sechsgeschossigen Einkaufszentrums mit Integration von 3 Parkebenen (ca. 700 Stellplätze).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2194 - Gladium - wurde - nach Beratung im Planungsausschuss am 29.01.2004 - in der Ratssitzung am 25.03.2004 als Satzung beschlossen.

Flächenwerte: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2194 - Gladium -

ausgewiesene Kerngebietsfläche (MK):	9.875 qm
Brutto-Nutzfläche KG (Basement - SB-Warenhaus)	9.700 qm
Brutto-Nutzfläche EG (Citygalerie)	9.700 qm
Brutto Nutzfläche 1. OG (ausschließlich Kinonutzung)	2.000 qm
Brutto - Parkebenen (2.OG/ 3.OG/ 4.OG)	je 9.700 qm
Verkaufsfläche KG (Brutto-Nutzfläche KG minus 40 % für Erschließung/ Verkehrsflächen/ Andienungshof)	5.800 qm
Verkaufsfläche EG (Brutto-Nutzfläche EG minus 20 % für Erschließung/ Verkehrsflächen)	7.800 qm
Verkaufsfläche 1. OG (Brutto-Nutzfläche 1. OG und Überbauung FGZ (170 qm) minus 20 % für Erschließung/ Verkehrsflächen)	7.900 qm
Summe Verkaufsflächen	21.500 qm
Zulässige Verkaufsfläche (Festsetzung Bebauungsplan)	mind. 9.000 qm und max. 14.000 qm

Wie aus den vorstehenden Flächenaufstellungen ersichtlich, haben sich die Verkaufsflächenkontingente - in Bezug auf die Kerngebietsausweisungen (MK) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 1. Änderung - in den Folgeplänen "Bebauungsplan 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 2. Änderung" (Kinocenter) und "Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2194 - Gladium -" (Gladium-Citygalerie) erhöht.

zu d) Zahl der Stellplätze

Das auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 1. Änderung errichtete Parkhaus (4 Parkebenen sowie auf 6 kleinere Parkebenen innerhalb des "Rampenturms") umfasst ein Kontingent von ca. 700 Stellplätzen.

Durch die Schließung der obersten Parkebene (Dachebene) werden derzeit ca. 550 Stellplätze genutzt; das Parkhaus wird seit Veräußerung im Jahre 1999 privat (für Dauerparker und Kurzparker) betrieben.

Im Rahmen der seinerzeitigen Konzeption für die Errichtung eines Kinocenters sollte das Parkhaus in der bestehenden Form und Größenordnung erhalten bleiben.

Das Projekt „Gladium“ (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2194 - Gladium -) umfasst u.a. die Neuerrichtung von drei Parkebenen mit ca. 700 Stellplätzen.

4. Projekt "Kaskade" / Bebauungsplan Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz -

Für den Bereich der Unteren Hauptstraße liegen eine Vielzahl von Konzepten für die Errichtung von Einkaufszentren (Kaskade I, Kaskade II, City-Arkaden u.a.) vor. Diese umfassen überwiegend den Bereich zwischen der Poststraße, Hauptstraße und Stationsstraße oder das Gesamtgebiet der "Unteren Hauptstraße" zwischen Poststraße, An der Gohrmühle, Stationsstraße und Driescher Kreuz z. T. unter Einbeziehung der Fußgängerzone (Überdachung) und des jenseits der Stationsstraße liegenden Buswartebereiches des neuen Busbahnhofes (Parkhaus).

Bislang wurden weder die Ausweisungen des seit dem 09.05.1983 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2193 - Westliche Verlängerung Stationsstraße - umgesetzt, noch eines der projektierten Einkaufszentren realisiert.

Aufgrund der städtebaulichen Missstände im Bereich der unteren Hauptstraße sowie anlässlich verschiedener Investorenplanungen für die Errichtung eines Einkaufszentrums hat der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 20.11.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - beschlossen und die Verwaltung beauftragt, eine städtebauliche Vorentwurfsplanung für das Plangebiet zu erarbeiten.

Im Rahmen der städtebaulichen Vorentwurfsplanung wurden in den vergangenen Wochen und Monaten mit den Grundstückseigentümern und mehreren interessierten Investorengruppen Informations- und Abstimmungsgesprächen geführt. Sobald die Verhandlungen und Abstimmungen vorangeschritten sind und "verwertbare" Ergebnisse und Plankonzepte vorliegen, werden diese - im Einvernehmen mit den betroffenen Grundstückseigentümern - in den zuständigen Fachausschüssen vorgestellt und beraten.

Dem anstehenden Bebauungsplanverfahren sind weiterhin folgende städtebauliche Zielsetzungen zu Grunde zu legen:

- Schaffung einer kerngebietstypischen Nutzungsstruktur und Nutzungsdichte für die Ansiedlung neuer Einzelhandelsflächen
- Stärkung der Stadtmitte durch einen ergänzenden hochwertigen Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort
- Städtebauliche Einbindung des Areals in das Innenstadtgefüge als südwestlicher „Entreebereich“ in das Stadtzentrum (Neuer Busbahnhof/ Fußgängerzone)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Geschäfts- und Einkaufszentrums geschaffen werden.

<-@

Finanzielle Auswirkungen:	
1. Gesamtkosten der Maßnahme:	
2. Jährliche Folgekosten:	
3. Finanzierung: - Eigenanteil: - objektbezogene Einnahmen:	
4. Veranschlagung der Haushaltsmittel:	
5. Haushaltsstelle: -	