

	Stadt Ettlingen Der Oberbürgermeister	Protokoll 2019/150/1		
Aktenzeichen: Federführung:	621.260.002 Wirtschaftsförderung, Stadtkämmerei			
Gemeinderat		Entscheidung	öffentlich	02.10.2019

R. Pr. Nr. 103

Erstellung einer Wirtschaftlichkeitsanalyse "Seehof" und Genehmigung einer außerplanmäßigen Aufwendung
- Entscheidung
Vorlage: 2019/150/1

Beschluss: (23:3 Stimmen)

1. Der Erstellung einer Wirtschaftlichkeitsanalyse für das Seehofareal wird zugestimmt.
2. Der außerplanmäßigen Aufwendung im Haushaltsjahr 2019 in Höhe von 33.000 € bei Produkt 57100101 „Wirtschaftsförderung“ / Sachkonto 44290002 „Honorare aus Dienst- und Werkverträgen“ wird zugestimmt. Deckungsmittel stehen bei Produkt 57100101 „Wirtschaftsförderung“ / Sachkonto 42710000 „Besondere Verwaltungs- und Betriebsaufwendungen“ mit 16.500 € sowie durch außerplanmäßige Erträge bei Produkt 57100101 „Wirtschaftsförderung“ / Sachkonto 34820000 „Erstattungen von Gemeinden und Gemeindeverbänden“ (Kostenanteil der Stadt Karlsruhe) in Höhe von 16.500 € zur Verfügung. Die Mittel für die restlichen Aufwendungen in Höhe von 77.000 € sind in den Haushaltsplan 2020 einzustellen mit dem entsprechenden Erstattungsbetrag durch die Stadt Karlsruhe in Höhe von 38.500 €.

- - -

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

Beratungshistorie

Gremium	Sitzung
Ausschuss für Umwelt und Technik	25.04.2012
Ausschuss für Umwelt und Technik	04.07.2012
Gemeinderat	25.07.2014
Ausschuss für Umwelt und Technik	29.01.2014
Gemeinderat	12.02.2014
Ausschuss für Umwelt und Technik	12.11.2014
Ausschuss für Umwelt und Technik	13.04.2016
Gemeinderat	27.04.2016
Gemeinderat	21.11.2018
Verwaltungsausschuss	09.04.2019
Gemeinderat	07.05.2019
Verwaltungsausschuss	17.09.2019

Finanzielle Auswirkungen

HHJ	KST/Produkt/ Auftrag/Projekt	Bezeichnung	Sachkonto	Bezeichnung	Erläuterung	Plan	Betrag in €
2019	57100101	Wirtschafts- förderung	44290002	Honorare aus Dienst- und Werk- verträgen	Wirtschaftlich- keitsanalyse Seehof		33.000,00
2020	57100101	Wirtschafts- förderung	44290002	Honorare aus Dienst- und Werk- verträgen	Wirtschaftlich- keitsanalyse Seehof		77.000,00
2020	57100101	Wirtschafts- förderung	34820000	Erstattungen von Ge- meinden und GV	Wirtschaftlich- keitsanalyse Seehof		- 38.500,00

Deckungsvorschlag

HHJ	KST/Produkt/ Auftrag/Projekt	Bezeichnung	Sachkonto	Bezeichnung	Erläuterung	Betrag in €
2019	57100101	Wirtschafts- förderung	42710000	Besondere Verwal- tungs- und Betriebs- aufwendungen		16.500,00
2019	57100101	Wirtschafts- förderung	34820000	Erstattungen von Gemeinden und Ge- meindeverbänden	Außer- planmäßiger Ertrag (Kosten- anteil Stadt Karlsruhe)	- 16.500,00

Folgekosten

Wird dem Antrag der Verwaltung zugestimmt, folgen keine weiteren Aufwendungen oder Erträge. Kommende Haushaltsjahre werden nicht durch zusätzlichen / neuen Ressourcenverbrauch belastet bzw. durch Einsparungen entlastet.

- - -

Beschlussempfehlung

1. Der Erstellung einer Wirtschaftlichkeitsanalyse für das Seehofareal wird zugestimmt.
2. Der außerplanmäßigen Aufwendung im Haushaltsjahr 2019 in Höhe von 33.000 € bei Produkt 57100101 „Wirtschaftsförderung“ / Sachkonto 44290002 „Honorare aus Dienst- und Werkverträgen“ wird zugestimmt. Deckungsmittel stehen bei Produkt 57100101 „Wirtschaftsförderung“ / Sachkonto 42710000 „Besondere Verwaltungs- und Betriebsaufwendungen“ mit 16.500 € sowie durch außerplanmäßige Erträge bei Produkt 57100101 „Wirtschaftsförderung“ / Sachkonto 34820000 „Erstattungen von Gemeinden und Gemeindeverbänden“ (Kostenanteil der Stadt Karlsruhe) in Höhe von 16.500 € zur Verfügung. Die Mittel für die restlichen Aufwendungen in Höhe von 77.000 € sind in den Haushaltsplan 2020 einzustellen mit dem entsprechenden Erstattungsbetrag durch die Stadt Karlsruhe in Höhe von 38.500 €.

Erläuterungstext

1. Der Erstellung einer Wirtschaftlichkeitsanalyse für das Seehofareal wird zugestimmt.
2. Der außerplanmäßigen Aufwendung im Haushaltsjahr 2019 in Höhe von 33.000 € bei Produkt 57100101 „Wirtschaftsförderung“ / Sachkonto 44290002 „Honorare aus Dienst- und Werkverträgen“ wird zugestimmt. Deckungsmittel stehen bei Produkt 57100101 „Wirtschaftsförderung“ / Sachkonto 42710000 „Besondere Verwaltungs- und Betriebsaufwendungen“ mit 16.500 € sowie durch außerplanmäßige Erträge bei Produkt 57100101 „Wirtschaftsförderung“ / Sachkonto 34820000 „Erstattungen von Gemeinden und Gemeindeverbänden“ (Kostenanteil der Stadt Karlsruhe) in Höhe von 16.500 € zur Verfügung. Die Mittel für die restlichen Aufwendungen in Höhe von 77.000 € sind in den Haushaltsplan 2020 einzustellen mit dem entsprechenden Erstattungsbetrag durch die Stadt Karlsruhe in Höhe von 38.500 €.

Erläuterungstext zur Vorberatung

Die Stadt Ettlingen ist nach gemeinsamen Arbeitskreissitzungen mit der Stadt Karlsruhe, bei welchen alle relevanten Fachämter sowie beide Oberbürgermeister vertreten waren, zu dem Schluss gekommen, eine Analyse über die Wirtschaftlichkeit einer möglichen gewerblichen Nutzung für das Areal Seehof (zwischen Karlsruher Straße, B 3 und Straßenbahnlinie) erstellen zu lassen.

Der Wirtschaftlichkeitsanalyse geht eine Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2015 voraus, welche verschiedene Szenarien zur Ansiedlung von Gewerbe aufzeigt. Auf Grund der generell hohen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken benötigen beide Städte eine Grundsatzentscheidung über die Entwicklung des Seehofs und zu welchen Konditionen diese sinnvoll ist. Auf Grundlage der Ergebnisse aus der Studie kann entschieden werden, ob und wie zukünftig mit gewerbetreibenden Interessenten Gespräche aufgenommen werden.

In die Wirtschaftlichkeitsanalyse fließt ein Altlastengutachten für das AVG Außenlager in die Betrachtung mit ein. Die Beauftragung und die Kostenübernahme werden von der Stadt Karlsruhe übernommen. Ebenfalls erforderlich ist ein Artenschutzgutachten des Gesamtgrundstücks.

Beide Gutachten fließen in die Wirtschaftlichkeitsanalyse ein. Abschließend wird über die weitere Entwicklung des Seehofs im Arbeitskreis beraten und die Ergebnisse im Gemeinderat vorgestellt.

Die Wirtschaftsförderung der Stadt Ettlingen hat für die Erstellung der Wirtschaftlichkeitsanalyse drei potentielle Fachbüros angefragt und wird diese in Abstimmung mit der Wirtschaftsförderung Karlsruhe sichten und prüfen. Angefragt wurden die Kunst Kommunalkonzept GmbH, Freiburg, die THOST Projektmanagement GmbH, Pforzheim und Drees & Sommer, Stuttgart. Bevorzugt wird eine Vergabe an die THOST Gruppe, deren Angebot mit 110.000,00 € an zweiter Stelle liegt. Günstiger ist die Firma Kunst, welche aber nicht alle geforderten Leistungen selbst erbringen kann, und diese extern vergeben werden müssten. Das Angebot der Firma Drees & Sommer ist mit dem der Firma THOST vergleichbar, jedoch 20 % teurer. Die Stadt Ettlingen hat mit dem Büro THOST bei vergangenen Projekten sehr gut zusammengearbeitet.

Der angebotene Leistungsumfang der Wirtschaftlichkeitsanalyse umfasst belastbare Grundlagen um Kosten, Erträge und Nutzungen gezielt beurteilen zu können. Hierzu sind die wesentlichen **Ausgaben** zu erarbeiten für Grundstückskauf/ Pacht; Grunderwerbsteuer; Abriss Bestandsbebauung; Herrichten / Erschließen des Areals; Planungskosten; eventuell erforderliche Baugrunduntersuchungen (Gründungsmehraufwand?); innere und äußere Erschließung und weitere erkennbare Kostenfaktoren.

Dem gegenüber gestellt werden zu erwartenden **Einnahmen** aus Grundstücksverkauf, Grundsteuer sowie Erschließungsbeiträgen. Des Weiteren sollen mögliche Auswirkungen auf Gewerbesteuererinnahmen, Gemeindeanteile, Konzessionsabgaben und Finanzausgleich mitbetrachtet werden. Möglichkeiten der Förderung, sonstige Investitionszuschüsse oder Bedarfszuweisungen vom Land sind ebenso mit zu erarbeiten und mit einzubeziehen.

Weitere zu untersuchende Faktoren der Analyse sind:

- soziale, ökologische und klimatische Nachhaltigkeitsaspekte
- Erhebung von verschiedenen Fachgutachten wie Lärm, Verkehr, Baugrund etc.
- Erstellung eines Flächenstrukturkonzepts sowie
- eines modularen Stufenkonzepts.

Eine Beauftragung wäre unmittelbar nach Bereitstellung der Haushaltsmittel möglich und die Bearbeitungszeit wird voraussichtlich 6 Monate betragen. Die Stadt Ettlingen tritt als Auftraggeberin der Wirtschaftlichkeitsanalyse auf, da sich das zu untersuchende Areal auf Ettlinger Gemarkung befindet. Die Abrechnung mit dem beauftragten Fachbüro erfolgt monatlich, so dass man davon ausgehen kann, dass 30 % der Gesamtkosten (33.000 €) im Haushaltsjahr 2019 anfallen, die übrigen Kosten (77.000 €) im Haushaltsjahr 2020.

Die Stadt Karlsruhe und die Stadt Ettlingen teilen sich hälftig die Gesamtkosten der Wirtschaftlichkeitsanalyse. Die Stadt Ettlingen rechnet diese monatlich mit Karlsruhe ab.

Ergebnis der Vorberatung

Der Verwaltungsausschuss hat die Angelegenheit am 17.09.2019 vorberaten und empfiehlt oben stehenden Beschlussvorschlag unverändert.

Auf Wunsch des Verwaltungsausschuss wurde die Beratungshistorie eingefügt. Das Schreiben von Herr Oberbürgermeister Dr. Mentrup an Herrn Oberbürgermeister Arnold mit der Zusage der hälftigen Kostenübernahme durch die Stadt Karlsruhe liegt mittlerweile vor und ist als nichtöffentliche Anlage beigelegt.

Ferner liegt das Leistungsverzeichnis bei.

Anlagen

Leistungsverzeichnis Seehof

Schreiben Stadt Karlsruhe vom 23.08.2019 – Zusage der hälftigen Kostenübernahme

Diskussion im Gremium

Stadträtin Werner führt aus, dass man mit der Firma Thost gute Erfahrungen gemacht habe. Man möge hier aber am Ball bleiben. Die CDU-Fraktion stimme zu.

Stadträtin Thoma signalisiert uneinheitliche Abstimmung, es gebe verschiedene Gründe dafür und dagegen.

Stadträtin Kölper bittet darum, tatsächlich Druck zu machen und sich frühzeitig mit Karlsruhe auf die Höhenentwicklung zu einigen.

Stadtrat Asché hält dies für ein wichtiges Areal, um Ettlingen als zukunftsgerichtete Stadt darzustellen und stimmt der Vorlage für seine Fraktion zu.

Stadtrat Dr. Schneider stimmt zu, denn dies sei ein substantieller Schritt nach vorne.

Stadtrat Dr. Blos stimmt ebenfalls zu, denn es sei besser, diese Fläche zu nutzen als naturnahe Flächen zu vernichten.

Für Stadtrat Fedrow gibt es genug Grund, energisch mit der Stadt Karlsruhe voran zu schreiten die Verwaltung solle regelmäßig, alle 2-3 Monate, über den Fortschritt unter dem TOP Bekanntgaben berichten.

Oberbürgermeister Arnold stellt klar, dass er dazu unter Verschiedenes nicht berichten werde.

Ohne weitere Aussprache wird mit 23: 3 Stimmen vorstehender Beschluss gefasst.

Johannes Arnold
Oberbürgermeister