STADT NORDEN

Sitzungsvorlage

Wahlperiode	Beschluss-Nr:	Status
2006 - 2011	1098/2010/3.1	öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 130 V für das Einkaufs- und Dienstleistungszentrum "Südlicher Stadteingang" in Norden;

I. Zustimmung zum Wechsel des Vorhabenträgers gemäß § 12 Abs. 5 BauGB

II. Verlängerung der Ausführungsfrist in § 5 Ziffer 1 des Vorhabendurchführungsvertrages bis zum 31.03.2012

Beratungsfolge:

10.06.2010 Verwaltungsausschuss

15.06.2010 Rat der Stadt Norden

Sachbearbeitung/Produktverantwortlich:

1. StR Eilers/FDL 3.1 Wolkenhauer

Organisationseinheit:

Verwaltungsvorstand

Stadtplanung und Bauaufsicht

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt Norden stimmt dem Wechsel der Vorhabenträgerschaft von der Fa. Kathmann GmbH & Co. KG auf die Fa. Projektgesellschaft Norder Tor GmbH & Co. KG zu.
2. Die Ausführungsfrist in § 5 Ziffer 1 des Vorhabendurchführungsvertrages vom 11.07.2006 i. d. Fassung vom 27.06.2007 wird auf den 31.03.2012 verlängert. Die Verwaltung wird beauftragt, den entsprechenden Vertrag (Anlage 7) nach Unterzeichnung der Vertragspartner abzuschließen.
3. Die Übertragung des am 17.12.2004 mit der Fa. Kathmann geschlossenen Grundstückskaufvertrages auf die Projektgesellschaft Norder Tor GmbH & Co. KG wird genehmigt.

BÜ	StR	FB	RPA	FD	Erarbeitet von:

Finanzen

Finanzielle Auswirkungen	Ja ☐	Betrag: _____ €
	Nein ☒	
Hh-Mittel stehen im Haushaltsjahr 201 zur Verfügung	Ja ☐	Produkt-Nr.: _____
	Nein ☐	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
Folgejahre	Ja ☐	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
	Nein ☐	
Folgekosten einschl. Abschreibungen/Sonderp.	Ja ☐	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
	Nein ☐	
Außerordentl. Aufwend./ Erträge (z.B. Verkauf unter/über Restwert)	Ja ☐	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
	Nein ☐	
Hat diese Entscheidung konsolidierende Wirkung für den Haushalt?	Ja ☐	(welche? s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
	Nein ☐	

Personal

Personelle Auswirkungen	Ja ☐	_____
	Nein ☒	(s. ggfls. auch Erläuterungen in der Sach- und Rechtslage)

Strategische Ziele

1. Wir positionieren Norden als Wirtschafts- und Tourismusstandort unter Nutzung der vorhandenen Stärken.
2. Wir entwickeln die Stadtverwaltung von einem Dienstleister zu einem Impulsgeber für das Gemeinwesen.
3. Wir fördern bürgerschaftliches Engagement und Eigenverantwortung für die Entwicklung der Stadt.
4. Wir schaffen positive Lebensperspektiven für alle Altersgruppen und sichern die Lebensqualität durch eine gute soziale Infrastruktur und ein bedarfsorientiertes Bildungsangebot für Jung und Alt.
5. Wir bieten und erhalten die Natur- und Kulturlandschaft und sichern diese durch nachhaltige Konzepte.
6. Wir stärken Norden als Mittelzentrum.

(Bitte ankreuzen, welchen Zielen die vorgeschlagene Maßnahme dient; bei Bedarf ggfls. in der Sach- und Rechtslage gesondert erläutern.)

Was wollen wir mit dieser Entscheidung erreichen? (Kurze Beschreibung des Ziels)

Andere Ziele:

Sach- und Rechtslage:

I. Zustimmung zum Wechsel des Vorhabenträgers

Der bisherige Vorhabenträger, die **Bernhard Kathmann Bauunternehmung GmbH & Co. KG, Bremen**, hat mit der **Fa. Gundlach GmbH & Co. KG Bauträger, Hannover**, eine Projektgesellschaft Norder Tor GmbH & Co. KG, Hannover, gegründet (s. Anlagen 1, 2), um das geplante Einkaufs- und Dienstleistungszentrum „Südlicher Stadteingang“ nunmehr zeitnah zu bauen.

Der Wechsel der Vorhabenträgerschaft von der Fa. Kathmann auf die Projektgesellschaft ist nach § 12 Abs. 5 BauGB möglich und bedarf der Zustimmung der Stadt. Die Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der vereinbarten Durchführungsfrist gefährdet ist. Das bedeutet, die neue Projektgesellschaft muss „bereit und in der Lage“ sein (§ 12 Abs. 1 BauGB), das Vorhaben zu realisieren.

1. Die Projektgesellschaft hat die **Grundstückskaufverträge** mit Frau Siemsen, der Kornhaus Norden Albert Weerda GmbH & Co. KG und dem Landkreis Aurich geschlossen. Der Grundstückskaufvertrag, den die Fa. Kathmann mit der Stadt Norden geschlossen hat, wird auf die Projektgesellschaft übertragen. Damit sind die erforderlichen Grundstücke für die Projektgesellschaft verfügbar.
2. Es sind keine Gründe ersichtlich, an der **Bonität** der von der Fa. Kathmann und der Fa. Gundlach gegründeten Projektgesellschaft zu zweifeln. Die persönlich haftende Projektgesellschaft Norder Tor Verwaltungs-GmbH wird vertreten von den beiden Geschäftsführern Dr. Markus Böger, Prokurist der Fa. Gundlach, und Günter Eschen, Prokurist der Fa. Kathmann (s. Anlagen 1 u. 2).

Die notwendige Fremdkapitalfinanzierung für den Bau des Vorhabens soll entsprechend dem eingereichten **Finanzierungsplan** und der **Finanzierungserklärung der Eurohypo AG (Mitglied der Commerzbank Gruppe)** erfolgen (s. Anlage 3 u. 4)

3. Nach Auskunft der Projektgesellschaft und der Hofschröer Standort- und Objekt-Marketing GmbH sind aktuell 72,95 % der Mietflächen vermietet bzw. mit Mietoptionen belegt (s. Anlage 5). Dieser **Vermietungsstand** ermöglicht die Realisierung des Vorhabens.
4. Die Projektgesellschaft möchte mit dem Bau des Vorhabens im Juli 2010 beginnen und strebt die Fertigstellung zum 01.11.2011 (Weihnachtsgeschäft) an. Spätestens bis zum **31.03.2012** soll das Einkaufs- und Dienstleistungszentrum „Südlicher Stadteingang“ fertiggestellt und nutzbar sein (s. Bauzeitenplan, Anlage 6).

Die dargestellte Projektrealisierung erfordert somit eine Verlängerung der Ausführungsfrist bis zum 31.03.2012.

Nach dem aktuellen Kenntnisstand sind keine Tatsachen ersichtlich, die gemäß § 12 Abs. 5, Satz 2 BauGB gegen eine Erteilung der Zustimmung zum Vorhabenträgerwechsel sprechen.

II. Verlängerung der Ausführungsfrist

Nach § 5 Ziffer 1 des Vorhabendurchführungsvertrages vom 11.07.2006 i. d. Fassung vom 27.06.2007 ist das Bauvorhaben innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren, beginnend mit der Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 130 V, fertigzustellen. Die dreijährige Ausführungsfrist läuft am 05.10.2010 (Datum der Bekanntmachung: 05.10.2007) ab.

Um die Durchführung des geplanten Vorhabens, wie unter I. 4. dargestellt, möglich zu machen, ist es erforderlich, die Ausführungsfrist in § 5 Ziffer 1 des Vorhabendurchführungsvertrages per Vertrag (s. Anlagen 7, 8) auf den 31.03.2012 zu verlängern.

Anlagen:

1 - 8