

van Horrick, Johannes

## Beschlussvorlage

- 1580/19/1 -

Beratungsfolge	Termin	
Magistrat	01.10.2020	nicht öffentlich / Empfehlung
Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt	01.10.2020	öffentlich / Empfehlung
Haupt- und Finanzausschuss	01.10.2020	öffentlich / Empfehlung
Stadtverordnetenversammlung	01.10.2020	öffentlich / Entscheidung

**Betreff:**            **Wever Gelände weiteres Vorgehen nach Schwierigkeiten mit dem BOH-Verfahren**

### **Sachverhalt:**

Nach den vorbereitenden Untersuchungen zur Umsetzung des städtebaulichen Projektes „Wever-Gelände“ wurde mit der Beschlussvorlage 1335/19 die BOH (Baulandoffensive Hessen) mit der Durchführung der weiteren Schritte beauftragt. Hierzu wurde die Stadt Gesellschafterin der BOH. Zudem sollte ein Entwicklungsträgervertrag zwischen Stadt und BOH abgeschlossen werden. Die BOH, dessen Personal vorwiegend aus der landeseigenen Gesellschaft NH-Projektstadt GmbH stammt, vertritt hierzu die Rechtsansicht, dass es sich bei der Beauftragung um eine zulässige Inhouse-Vergabe gemäß § 108 GWB handele, denn auf eine solche vergaberechtliche Konstellation ziele deren Modell ab. Eine Ausschreibung des Entwicklungsträgervertrages sei daher nicht erforderlich.

Die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG hat nun als Anbieter vergleichbarer Dienstleistungen Bedenken an der Wirksamkeit einer Direktvergabe (s. § 135 GWB) oder auch Inhouse-Vergabe geäußert und sieht sich in ihren Rechten verletzt, da die komplette Flächenentwicklung von der Stadt im öffentlichen Wettbewerb gem. § 103 Abs. 1, Abs. 4 GWB auszuschreiben sei. Sie hat daher für den Fall der Auftragserteilung an die BOH mit Klage gedroht. Außerdem hat das Unternehmen Beschwerde bei der EU-Kommission gegen das Land Hessen eingelegt, da es der Ansicht ist, dass das Land den Kommunen durch die BOH unzulässige Beihilfen gewähre.

Die Folge ist, dass der städtische Antrag auf Landesbürgschaft für die Kredite der WI-Bank vom Mai nicht beschieden wird, bis Rechtsklarheit besteht. Dadurch wird sich das Verfahren erheblich in die Länge ziehen(siehe Schreiben der BOH in Anlage), weshalb das nachfolgende (alternative) Verfahren von der Verwaltung favorisiert und empfohlen wird.

Da das Projekt zügig weitergeführt werden soll, wird vorgeschlagen, dass der von der Stadt beauftragte Sanierungsträger, die Unternehmensgruppe Nassauische

Heimstätte / Wohnstatt (NH ProjektStadt), die Aufgabe selbständig weiterführt.

Die Stadt Bad Hersfeld muss im Rahmen dieses Verfahrens die Bürgschaft für die erforderlichen Kredite bei der WI-Bank für den beauftragten Sanierungsträger übernehmen. Hierzu werden dann nach Einholung der einzelnen Genehmigungen bei der Kommunalaufsicht die Bürgschaften vom Magistrat ausgestellt. Am Anfang steht eine Bürgschaft für einen Kredit in Höhe von 6 Mio. zum Ankauf der Ersatzhalle für die Hersfelder Kleiderwerke.

Der Sanierungsträger soll die Halle im Gewerbegebiet Berliner Straße ankaufen und ins Verfahren einbringen. Alle notwendigen Kaufverträge sind endverhandelt.

Das Amt für Bodenmanagement in Homberg wird mit der Durchführung der Baulandumlegung für das Wever-Gelände beauftragt. Durch das Umlegungsverfahren stellt sich auch das Problem „Spekulationssteuer“ bei Verkauf von Grundstücken innerhalb einer 10 Jahresfrist nicht mehr.

Die Verfahrenskosten werden über Sanierungsmittel getragen

### **1580/19/1**

Das Amt für Bodenmanagement hat die Änderung der Ziffer 3 des ursprünglichen Beschlussvorschlages empfohlen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Finanziellen Auswirkungen für die Stadt ändern sich für das Gesamtprojekt nicht. Hier ist die Übernahme der Bürgschaft neu. Die Kosten werden aus Sanierungsmitteln getragen.

Beiliegend der Kosten- und Finanzierungsplan, Stand 8.5.2020. Daran hat sich nichts grundlegendes geändert. Die Stadt ist bei Gesamtkosten von 15,8 Mio. EUR mit einem Eigenanteil von 4,8 Mio. dabei (30%). Davon sind 2.4 Mio. Förderanteile Stadt und 2.4 Mio. Risikoanteil.

### **Projektplanung:**

Neue Projektleitung ist das Team Herr Clemens Exner und Jörg Albin vom Sanierungsträger wohnstadt/nh-Projektstadt.

Nach Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung erfolgt die Einholung der Bürgschaftsgenehmigung für den Wi-Bankkredit.

Die Gelder stehen bei der Wi-Bank bereits auf Abruf bereit. Der Sanierungstreuhänder kauft dann die Halle an der Berliner Straße nach Möglichkeit noch im Oktober.

Das Amt für Bodenmanagement sieht die Möglichkeit, das Umlegeverfahren bis zum Jahresende durchzuführen.

Ein Zeitplan ist beigelegt.

### **Risiken/ Auswirkungen:**

Ohne alleinige Weiterführung des Projekts durch NH ProjektStadt ist das Projekt derzeit nicht durchführbar. Neben der Gefahr des Scheiterns des Projektes ist mindestens eine große zeitliche Verzögerung zu erwarten. Es bestehen außerdem die üblichen Risiken einer Bürgschaftsübernahme.

Bei Ende des Projektes wären bisher Kosten in Höhe von 50.000,- € angefallen. Die zugesagten Fördermittel – davon 2 Mio. Efre-Mittel – gehen verloren.

### **Beschlussvorschlag:**

- 1) Es wird zustimmend zur Kenntnis genommen, dass das Projekt Wever-Areal von der Unternehmensgruppe Wohnstadt Stadtentwicklung-Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH (ProjektStadt) als beauftragte Sanierungsträgerin gemäß dem bestehenden Generalvertrag selbständig fortgeführt wird und das Hallengrundstück an der Berliner Straße von ihr erworben wird, um dieses in das Verfahren als Ersatzfläche für die Hersfelder Kleiderwerke einzubringen.
- 2) Der Magistrat wird ermächtigt, die städtischen Bürgschaften für die beauftragte Sanierungsträgerin gegenüber der WI-Bank für die im Rahmen des Projekts notwendigen Darlehen unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen auszustellen.
- 3) Es wird beschlossen aufgrund des §46 Baugesetzbuch, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), eine Baulandumlegung gemäß §§ 45 - 79 Baugesetzbuch für das Wever Gelände anzuordnen und setzt den Magistrat der Stadt Bad Hersfeld als Umlegungsstelle ein. Die Neuordnung der Grundstücke im Planungsgebiet ist notwendig, um die geplante innerstädtische Sanierungsmaßnahme gemäß dem aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 4.19, Stadtteil Bad Hersfeld umzusetzen. Das Wever Gelände erstreckt sich zwischen den Straßen Bahnhofstraße, Seilerweg, Friedrich-Ebert-Straße und Wilhelm-Wever-Straße. Das Tauschgrundstück mit der Halle kann in das Umlegungsverfahren aufgenommen werden.

### **Anlagen:**

- Schreiben der BOH vom 19.08.2020
- Kosten- und Finanzierungsplan 8.5.2020
- Zeitplan
- Schreiben Kommunalaufsicht bezgl. Übernahme einer Bürgschaft

### **Mitzeichnung:**

- gez. Fehling, Thomas (Bürgermeister) am 01.10.2020  
gez. Claus, Fabian (Sitzungsdienst (12)) am 30.09.2020  
gez. van Horrick, Johannes (Technische Verwaltung (60)) am 30.09.2020