

Finanzausschuss

Protokoll Nr. FINA/04/2016

über die öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des
Finanzausschusses am 11.04.2016, Rathaus, Sitzungszimmer 103

Beginn der Sitzung : 19:30 Uhr
Ende der Sitzung : 21:25 Uhr

Anwesend

Vorsitz

Herr Christian Conring

Stadtverordnete

Herr Peter Egan
Herr Tobias Koch
Herr Dirk Langbehn
Frau Monja Löwer
Herr Achim Reuber

Bürgerliche Mitglieder

Herr Dr. Bernd Buchholz
Herr Rolf Griesenberg
Herr Toufic Khayat

Weitere Stadtverordnete, Beiratsmitglieder

Herr Jürgen Eckert
Herr Yannick Klix

ab 20:25 Uhr - nur öffentl. Teil
KiJUB

Sonstige, Gäste

Herr Daedelow
Herr Detlev Hinselmann

Herr Martin Kalkmann
Herr Udo Krieger
Frau Krista Proschwitz
Herr Norbert Schwencke

Firma Qcoon / Firma Curata
Geschäftsführer der WAS/
bis inkl. TOP 12
Projektgesellschaft Lindenhof
Projektgesellschaft Lindenhof
Projektgesellschaft Lindenhof
Projektgesellschaft Lindenhof

Verwaltung

Herr Michael Sarach
Herr Horst Kienel
Frau Angela Haase
Frau Marlies Bartelmann

Bürgermeister
Berichterstatter
Protokollführerin
Fachdienst I.1

Behandelte Punkte der Tagesordnung:

1. Begrüßung und Eröffnung der Sitzung
2. Feststellung der Beschlussfähigkeit
3. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse
4. Einwohnerfragestunde
5. Festsetzung der Tagesordnung
6. Einwände gegen die Niederschrift Nr. 03/2016 vom 07.03.2016
7. Berichte/ Mitteilungen der Verwaltung
 - 7.1. Berichte gem. § 45 c GO
 - 7.1.1. Bericht über die allgemeine Finanzlage der Stadt
 - 7.2. Sonstige Berichte/ Mitteilungen
 - 7.2.1. Zwischenbericht zum Haushalt 2016
8. Grundstücksangelegenheit **2016/023**
Neuverträge Grundstück Lindenhof
(zu diesem TOP sind Vertreter der Projektgesellschaft Lindenhof GbR und Firma Qcoon, vertretend durch Curata Immobilien GmbH & Co. KG, anwesend)
9. Vorstellung des neuen Geschäftsführers der WAS,
Herr Detlev Hinselmann
10. Verschiedenes
 - 10.1. Kosten- und Leistungsrechnung
 - 10.2. Haushalt 2017
 - 10.3. Integrationspauschale

1. Begrüßung und Eröffnung der Sitzung

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und begrüßt alle Anwesenden, insbes. die zahlreichen Vertreter zur Vorlage 2016/023 „Neuverträge Grundstück Lindenhof“.

Anwesend sind Vertreter der Projektgesellschaft Lindenhof GbR sowie der Firma Qcoon, - letztere in Vertretung für Firma Curata -, ferner Herr Detlev Hinselmann als neuer Geschäftsführer der WAS.

2. Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Vorsitzende stellt die Beschlussfähigkeit des Finanzausschusses fest.

3. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse

Es wurde die Anhandgabe des städtischen Grundstücks „Alte Reitbahn“ bis zum 30.06.2017 an eine Projektgesellschaft beschlossen (siehe auch öffentliche Beratung in der Stadtverordnetenversammlung am 21.03.2016).

4. Einwohnerfragestunde

Einwohnerfragen werden nicht gestellt.

5. Festsetzung der Tagesordnung

Der Vorsitzende erklärt, die Tagesordnungspunkte ab TOP 9 in nichtöffentlicher Sitzung entsprechend der Einladung beraten zu wollen und regt an, im Hinblick auf die zu TOP bisher 11 und 12 zahlreichen Anwesenden, diese nichtöffentlichen Tagesordnungspunkte den TOPs 7 und 8 (Berichte, Verschiedenes, öffentlicher Teil) vorzuziehen.

Herr Egan beantragt zu TOP 11/ „Vorstellung des neuen Geschäftsführers der WAS“ und TOP 12 Vorlage 2016/023/ „Lindenhof“ öffentlich zu beraten. Es wird – auch bei den zu diesen Tagesordnungspunkten anwesenden Gästen – nachgefragt, ob hierzu Bedenken bestehen.

Der Vorsitzende macht geltend, dass Vertragsangelegenheiten grundsätzlich zum Wohle der Stadt nichtöffentlich beraten werden sollten.

Herr Koch regt an, ggf. zunächst öffentlich zu beraten und dann, sollte dieses zwingend werden, in einen nichtöffentlichen Teil der Beratung zu wechseln.

Herr Reuber widerspricht und fordert eine öffentliche Beratung beider Tagesordnungspunkte.

Die Vertreter von BÜNDNIS 90/ Die Grünen plädieren ebenfalls für eine öffentliche Beratung. Hinsichtlich der WAS sei später ggf. in einen nichtöffentlichen Teil zu wechseln.

Der Vorsitzende bleibt bei seiner Auffassung, dass die Beratungen beider TOPs nichtöffentlich erfolgen sollten. Er beantragt, TOP 11 und 12 als TOP 9 und 10 zu beraten, die bisherigen TOPs 9 und 10 verschieben sich entsprechend an das Ende.

Herr Reuber weist darauf hin, dass dieser Antrag unzulässig ist. Es bestehe der Grundsatz der öffentlichen Beratung.

Herr Koch plädiert dafür, den Tagesordnungspunkt der Vorstellung des neuen Geschäftsführers der WAS in einen öffentlichen und in einen nichtöffentlichen Teil zu splitten, sofern es z. B. um die Entwicklung des B-Plan-Gebietes 88 ginge. Bei TOP 12 handele es sich um Vertragsangelegenheiten. Dieses sei grundsätzlich nichtöffentlich zu beraten.

Nachdem sowohl der Bürgermeister wie auch Herr Reuber erneut an den Grundsatz der Öffentlichkeit appellieren und Herr Egan erklärt, dass im Bau- und Planungsausschuss zum Thema „Lindenhof“ ebenfalls öffentlich beraten wurde, erklärt der Vorsitzende, dass er über folgenden Antrag zur Festsetzung der Tagesordnung abstimmen lässt:

Vorlage 2016/023 „Lindenhof“:	öffentliche Beratung
Vorstellung des neuen Geschäftsführers der WAS:	öffentliche Vorstellung
Berichte der WAS zum Thema z. B. B-Plan-Gebiet 88 und Entwicklung der WAS:	nichtöffentliche Beratung

Der Finanzausschuss stimmt dem Antrag einstimmig zu. Die Tagesordnung wird in dieser Form festgesetzt.

6. Einwände gegen die Niederschrift Nr. 03/2016 vom 07.03.2016

Es werden keine Einwände vorgetragen.

7. Berichte/ Mitteilungen der Verwaltung

7.1. Berichte gem. § 45 c GO

7.1.1. Bericht über die allgemeine Finanzlage der Stadt

Der Bericht über die allgemeine Finanzlage der Stadt erfasst den Zeitraum bis zum 13.05.2016 (19. KW). Momentan verfügt die Stadt über einen Bestand von 957 TEUR auf den städtischen Geschäftskonten.

Ferner werden Schlüsselzuweisungen und Leistungen nach dem Familienausgleich i. H. v. 249 TEUR, ein Einkommensteueranteil von rd. 3,6 Mio. € und ein Umsatzsteueranteil von rd. 590 TEUR erwartet. Tagegeld oder Festgeld ist nicht angelegt. Die Summe der Erträge würde sich somit zum 13.05.2016 auf rd. 5,4 Mio. € belaufen.

Dem stehen routinemäßige Ausgaben für die Kreis- und Finanzausgleichsumlage i. H. v. 1,54 Mio. € gegenüber, ferner Sozialhilfeausgaben i. H. v. 270 TEUR sowie die Besoldung für Beamte, Lohnsteuern und die Vergütung der Beschäftigten i. H. v. insgesamt 1,105 Mio. € sowie ein Abschlag für das Betriebsführungsentgelt badlantic i. H. v. rd. 140 TEUR, rd. 416 TEUR Zuschüsse für Kindertageseinrichtungen, rd. 70 TEUR für die KSA-Umlage und 44.600 € an Firma JC Decaux. Daneben sind derzeit 130 TEUR zur Zahlung angewiesen. Die Summe dieser Aufwendungen beläuft sich auf 3,711 Mio. €.

Im Saldo verbleibe somit als planbarer Bestand ein Betrag von rd. 1,685 Mio. € zum Stand 13.05.2016.

Weitere tägliche Ausgaben sind nicht berücksichtigt. Derzeit werden unverändert nur Ausgaben aufgrund der Interimswirtschaft geleistet, da der Haushalt 2016 noch nicht genehmigt ist. Es dürfen somit nur Auszahlungen geleistet werden, zu denen die Stadt gesetzlich oder vertraglich verpflichtet ist.

Der **nächste Steuertermin** ist der 17.05.2016. Es werden Grund- und Gewerbesteuern von ca. 5 Mio. € erwartet.

Zur **Gewerbsteuer** teilt der Berichterstatter ferner mit, dass gegenwärtig rd. 17,3 Mio. € für das Haushaltsjahr 2016 angeordnet sind. Näheres hierzu wird im nichtöffentlichen Teil berichtet.

7.2. Sonstige Berichte/ Mitteilungen

7.2.1. Zwischenbericht zum Haushalt 2016

Der Berichterstatter teilt mit, dass mit Email vom 07.04.2016 die Kommunalaufsicht einige Nachfragen zum Haushalt 2016 gestellt hat. So wurde z. B. darum gebeten, die Finanzrechnungen der Jahre 2014 und 2015 nachzureichen. Ferner sind Hinweise erfolgt, die zukünftig zu berücksichtigen sind.

**8. Grundstücksangelegenheit
Neuverträge Grundstück Lindenhof
(zu diesem TOP sind Vertreter der Projektgesellschaft Lindenhof GbR
und Firma Qcoon, vertretend durch Curata Immobilien GmbH & Co. KG,
anwesend)**

Herr Kalkmann, Leiter der Hochtief Building GmbH - Niederlassung Hamburg, informiert zur Entwicklung „Lindenhof“ und erklärt, dass der Stand des vorhabenbezogenen B-Planes nach § 33 BauGB seines Erachtens 2016 erreichbar ist. Beabsichtigt war immer, einen seriösen Investor als Übernehmer zu finden. Dies ist mit der Firma Curata gelungen. Es ist beabsichtigt, im Wesentlichen den Text des bisherigen Kaufvertrages zu übernehmen. Herr Kalkmann erklärt ferner, dass der Stand des B-Planes nach § 33 BauGB sich zwar geringfügig verzögert, die PGL Lindenhof parallel zur Entwicklung des B-Planes mit Firma Curata aber in das Baugenehmigungsverfahren eingestiegen sei. Daher werde sich die Zahlung des Kaufpreises zeitlich nur gering verzögern.

Herr Daedelow von der Firma Qcoon stellt sich als Vertreter der Firma Curata vor. Firma Qcoon betreue Curata deutschlandweit. Er teilt ferner mit, dass Curata langfristig Immobilien im Bestand halte und verteilt ein Exposé an die Mitglieder des Finanzausschusses. Firma Curata halte derzeit rd. 70.000 m² Immobilien im Bestand, habe 2015 rd. 100 Mio. € in Investments investiert. Geschäftszweck sei Erwerb und Betreuung von Immobilien. Die Hauptniederlassung sei in Karlsruhe, eine Zweigstelle in Erfurt.

Herr Daedelow berichtet, dass er in seiner persönlichen beruflichen Vergangenheit bereits Hochtief kennengelernt habe. Daher habe Curata sich an Hochtief bereits vertraglich gebunden.

Der Vorsitzende erkundigt sich nach den Gesellschaftern der Firma Curata Immobilien GmbH & Co. KG. Hierzu wird berichtet, dass dieses Herr Pawlik sei, ferner private Investoren, die anonym bleiben. Herr Egan erklärt, dass er die Bilanzen (inkl. Bilanz 2014) gesehen habe und er fragt nach aktuellen Zahlen. Herr Daedelow bietet an, Bonitätsaussagen nachzureichen. Das Vermögen betrage derzeit rd. 2,5 Milliarden EUR.

Herr Reuber erklärt, ebenfalls recherchiert zu haben. Ihn wundert, dass die Thomas Klinke Immobilien GmbH bereits für Wohneinheiten im Projekt „Lindenhof“ werbe, Ausführung des Projektmanagements Qcoon Real Estate GmbH. Herr Daedelow führt aus, dass hierdurch bereits versucht werde, einen öffentlichen Fokus zu schaffen.

Herr Reuber erklärt ferner, dass nach seiner Recherche über die Firma Curata auch die Firmen Arena Sportwetten GmbH bzw. Tipico bei Curata involviert seien. Daher fragt er nach, ob Curata das Projekt „Lindenhof“ auch weiterverfolge, wenn Wettbüros ausgeschlossen werden. Herr Daedelow bestätigt dieses. Ein Wettbüro passe nicht in das Objekt und sei nicht vorgesehen.

Auf Nachfrage zu Qcoon von Herrn Dr. Buchholz erklärt Herr Daedelow, dass es sich um ein Single Family Office handle, das die Firma Curata vertrete und berate.

Anmerkung der Verwaltung:

Nach dem Exposee sind die Aufgaben des Family Office die Anlage von Vermögenswerten, das Controlling der Vermögenswerte, weitere Serviceleistungen sowie Analysen. Ferner sind Aufgaben in Projektentwicklung und die Sanierung von Objekten genannt. Dabei handelt es sich um Akquisition und Due Diligence (DD) in diesem Rahmen um die Prüfung von Standorten, die Bewertung von Standortkriterien und die Durchführung von technischem DD sowie die Koordinierung der rechtlichen und wirtschaftlichen DD. Daneben werden Nutzungskonzepte und Machbarkeitsanalysen erstellt, ferner ggf. Planungsalternativen im Rahmen der Abstimmung mit Behörden zur Umnutzung von Objekten aufgezeigt; zudem erfolgen Grundlagenprüfungen zur dauerhaften Profitabilität. Ferner übernimmt Qcoon die Bauherrenvertretung und Projektsteuerung.

Herr Langbehn erkundigt sich nach dem Hintergrund der Streichung des § zur Fassadengestaltung im neuen Kaufvertrag. Hierzu erklärt Herr Schwenke, dass diese Aussage im Durchführungsvertrag sinnvoller sei. Die Regelung erfolge im vorhabenbezogenen B-Plan und im Durchführungsvertrag.

Der Berichterstatter verweist hierzu auf Vorlage 2016/038 vom 05.04.2016. In dem dort beigefügten Vertrag des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 94 „Lindenhof“ ist in § 1 Abs. 2 die Aussage enthalten, dass eine hochwertige Fassadengestaltung angestrebt wird, insbesondere vor dem Hintergrund des besonderen städtebaulichen Umfeldes. Die Fassaden sind so herzustellen, dass sie eine besondere Gestaltung sowie Materialität aufweisen. Auf weitere Nachfrage des Herrn Griesenberg wird von Herrn Kalkmann ausgeführt, dass der Wettbewerbsentwurf umgesetzt werde (nur ohne zusätzliche Attika). Die Ausführung erfolge mit Klinker-Viertelstein, optische Anmutung sei also Klinker.

Herr Egan spricht die Stellplatzfrage für KFZ an (in einer Tiefgarage 60 Stellplätze statt bisher 150 Stellplätze; ferner drei Carsharing-Plätze). Er hinterfragt, ob das Mobilitätskonzept tatsächlich umsetzbar sei. Seines Erachtens seien 70 bis 80 öffentliche Stellplätze durch die Stadt zu ersetzen.

Herr Kalkmann führt aus, dass es sich um einen sehr zentral gelegenen Standort nahe der Bahn handle. Viele Besucher wären Pendler. Er verweist auf die Hafencity. Dort läge der Stellplatzschlüssel bei 0,4. Zudem sind neben dem Kaufpreis 0,5 Mio. Stellplatzrücklage an die Stadt zu zahlen. Ferner verweist er auf das Einzelhandelskonzept – ähnlich wie in Hamburg, Fuhlsbüttler Straße. Dort liege die Stellplatznachfrage bei nur 10 %. Herr Schwenke verweist zudem darauf, dass der Stellplatzerlass nicht mehr gelte.

Herr Egan entgegnet, dass es lt. Verkehrskonzept 1.300 Kfz-Bewegungen täglich gebe. Dieses sei Realität. Die Kosten einer Aufstockung des P+R-Hauses und für ein Fahrradparkhaus lägen über 500 TEUR.

Herr Koch fasst zusammen, dass es gelungen sei, einen „Langzeitinvestor“ zu finden. Bei gleichbleibend guter Bonitätsauskunft sei dieses positiv.

Allerdings fragt er zur Vorlage nach, warum die Kaufpreiszahlung sich um zwei Wochen verlängere und warum die Stadt – bezogen auf das Rücktrittsrecht – sich verschlechtern sollte. Zum Rücktrittsrecht wird darauf hingewiesen, dass eine Problematik dann bestehe, wenn zwar der Stand nach § 33 BauGB erreicht sei, aber kein Baurecht bestehe. Dieses seien zwar seltene Ausnahmefälle, aber die Möglichkeit bestehe. Grunderwerbsteuer sei nur innerhalb von 24 Monaten nach Zahlung auf Antrag zurück zu fördern.

Auf Nachfrage wird ferner erklärt, dass die Grunderwerbsteuer im vorliegenden Fall nicht nur auf den Grundstückskaufpreis entfalle, sondern auch das noch nicht erstellte Bauvorhaben umfasse. Die Rechtsprechung habe sich verändert. Eine Frist zum Rücktritt innerhalb von 18 Monaten sei realistisch und zwingt beide Seiten dazu, zügig zu arbeiten. Dann verblieben ggf. sechs Wochen zum Antrag der Rückforderung der Grunderwerbsteuer.

Herr Dr. Buchholz erklärt für die FDP, dass zwar der Kaufvertrag plausibel sei, für die FDP aber der vorhabenbezogene B-Plan in der vorliegenden Form nicht zustimmungsfähig sei. Ferner habe auch er Bedenken gegen das angestrebte „Mobilitätskonzept“, das in Ahrensburg bisher nicht gewünscht sei.

Herr Reuber verweist auf das Risiko der Rückerstattung des Kaufpreises innerhalb des Zeitraumes von 18 Monaten. Zum Beispiel könnten Anwohnerklagen eingehen. Ferner stört ihn der Entfall der Gewinnabschöpfungsklausel (im Altvertrag enthalten) und das PGL nur mittelbarer Ansprechpartner werde. Zudem wird erneut auf die s. E. unseriöse Verbindung der Firma Curata zu Tipico hingewiesen. Die Stadt solle keine Geschäfte mit Gesellschaften machen, die in einer „Grauzone“ agieren.

Die Verwaltung weist zur Gewinnabschöpfungsklausel darauf hin, dass diese enthalten bleibe. Der Vertrag sehe insoweit keine Änderung vor. Herr Reuber äußert seine Befürchtung, dass ggf. im Hintergrund Geldbeträge fließen könnten.

Hierzu verweist Herr Kalkmann auf den Totalübernehmervertrag. Gegen Vorbehalte könne er nicht argumentieren. Er bittet darum, den Vertrag nicht negativ zu beurteilen.

Herr Koch regt an, das weitere Rücktrittsrecht nicht auf 18 Monate, sondern auf 22 Monate zu befristen. Dann bestünde die Möglichkeit, innerhalb von zwei statt sechs Wochen den Antrag auf Rückforderung der Grunderwerbsteuer zu stellen. Dieses sollte ausreichen.

Nach Erörterung weiterer Verständnisfragen wird abschließend über den Beschlussvorschlag mit folgenden Änderungen abgestimmt:

1. Dem weiteren Rücktrittsrecht wird zugestimmt, wenn bis 22 Monate nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung keine rechtskräftige Baugenehmigung vorliegt und der Käufer dieses nicht zu vertreten hat.
2. Im Bauvorhaben sind keine Angebote von Sportwetten und ähnlichem zulässig.

Abstimmungsergebnis:

**4 dafür
3 dagegen
2 Enthaltungen**

9. Vorstellung des neuen Geschäftsführers der WAS, Herr Detlev Hinselmann

Herr Hinselmann als neuer Geschäftsführer der WAS bedankt sich für die Gelegenheit der Vorstellung im Finanzausschuss der Stadt Ahrensburg. Die WAS wird wie bisher – mittelbar oder unmittelbar – häufig mit der Stadt Ahrensburg zusammenarbeiten.

Herr Hinselmann teilt mit, dass er seit 30 Jahren im Immobilienbereich tätig sei, davon habe er als Ingenieur sieben Jahre bei der Gewibau gearbeitet. Außerdem sei er 13 Jahre im Kreistag tätig gewesen, davon acht Jahre im Bauausschuss; ferner habe er in Reinbek im Ehrenamt gewirkt.

Anschließend erläutert Herr Hinselmann anhand eines Folienvortrages – **s. Anlage 1** – die Arbeit/ Aufgaben der WAS. In diesem Zusammenhang weist er auf die in den vergangenen Jahren erfolgte Ansiedlung von 1.760 Betrieben in Stormarn mit rd. 54.000 Arbeitsplätzen hin. Kernkompetenz der WAS sei die Entwicklung, Erschließung und Vermarktung von Gewerbegebieten.

Zu Seite 10 des Vortrages wird vom Vorsitzenden die Bedeutung des Gewerbesteuerhebesatzes hinterfragt. Herr Hinselmann teilt mit, dass dies nicht das wichtigste Kriterium für eine Ansiedlung sei. Ferner führt er aus, dass s. E. das Angebot von Wohnraum entscheidend sei. In Stormarn müssten 1.000 Wohnungen pro Jahr entstehen. Für den 2. BA in Beimoor Süd gelte es, dort die richtigen Betriebe anzusiedeln.

Zukünftig soll eine verstärkte Zusammenarbeit mit Hamburg erfolgen, der Flächenbedarf dort sei enorm und in Hamburg nicht denkbar. Auf Nachfrage von Herrn Dr. Buchholz wird mitgeteilt, dass es derzeit in Stormarn einen Bedarf von 130 ha gebe, aber nur 60 ha verfügbar wären. Für die Regionalplanung des Landes – Fortschreibung frühestens 2018 – seien 35 ha von der WAS angemeldet worden.

Frau Löwer erkundigt sich, ob die WAS auch im Wohnungsbau aktiv werden könnte. Dieses wird verneint, das steuerliche Geschäftsmodell lasse dieses nicht zu.

Zur länderübergreifenden Entwicklung von Gewerbegebieten wird nachgefragt, ob dieses ggf. unterschiedliche Hebesätze für die Betriebe bedeute. Dieses wird bestätigt.

10. Verschiedenes

10.1. Kosten- und Leistungsrechnung

Der Berichterstatter teilt mit, dass in der kommenden Sitzung des Finanzausschusses über die Einführung der Kosten- und Leistungsrechnung (siehe auch AN/035/2016 von BÜNDNIS 90/ Die Grünen) beraten werden könnte.

10.2. Haushalt 2017

Der Berichterstatter teilt – bezogen auf eine E-Mail Herrn Egans, die seit 23.03.2016 auch den weiteren Mitgliedern des Finanzausschusses vorliegt - mit, dass am 09.05.2016 zur frühzeitigen Beteiligung der Selbstverwaltung bei der Haushaltsplanung 2017 beraten werden könnte. Das Diskussionspapier ist im Ratsinfo abrufbar.

10.3. Integrationspauschale

Ein Ausschussmitglied fragt nach, wie hoch die Integrationspauschale sei und wie viel die Stadt Ahrensburg 2016 bereits erhalten habe. Ferner soll berichtet werden, wie diese Mittel bisher verwendet wurden.

Der Berichterstatter sagt eine Antwort im Finanzausschuss zu.

gez. Christian Conring
Vorsitzender

gez. Angela Haase
Protokollführerin