



Stadt Kamen

Der Bürgermeister

Vorlage

Nr. 144/2003

Fachbereich Innerer Service

vom: 26.08.2003

Beschlussvorlage

öffentlich

nichtöffentlich

TOP-Nr.	Beratungsfolge
	Haupt- und Finanzausschuss Rat der Stadt Kamen

Bezeichnung des TOP

Direktverlagerung des Möbel- und Einrichtungshauses Ikea vom Zollpost in das Kamen Karree

Beschlussvorschlag:

1. Die GSW Gemeinschaftsstadtwerke GmbH Kamen-Bönen-Bergkamen wird beauftragt, die GED Planungsgesellschaft für Immobilien mbH & Co. KG zu erwerben.

Die Verwaltung wird ermächtigt, gegenüber den GSW eine Freistellungserklärung abzugeben.

2. Der Direktverlagerung des Möbel- und Einrichtungshauses IKEA wird zugestimmt. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Darstellung einer SO-Fläche im Kamen Karree in einer Größe von 25.000 qm.

Sachverhalt und Begründung (einschl. finanzielle Möglichkeit der Verwirklichung):

Aufgrund geänderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen und im Hinblick auf aktuelle Ansiedlungsinteressen der Firma IKEA soll die bisherige Entwicklungskonzeption des sogenannten „Kamen Karree“, die zwischen der Stadt und dem privaten Investor vereinbart und in dem bestehenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert worden ist, geändert, die Vereinbarung aufgehoben und eine Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt werden.

Der Investor des Kamen Karrees hat ausschließlich zur Entwicklung des Standortes „Kamen Karree“ die GED Planungsgesellschaft für Immobilien mbH & Co. KG, Hürth, gegründet. Geschäftsführer der GED GmbH als Komplementärin der KG ist der Kaufmann Dieter Kohlschmidt. Zusammen mit einer weiteren Person hält er je zur Hälfte auch die Kommanditanteile.

In dem zwischen der Stadt und dem Investor am 01.06.1992 beurkundeten Kaufvertrag hat die Stadt ihre Grundstücke im Plangebiet, die sie in den Jahren zuvor für eine künftige gewerbliche Entwicklung als landwirtschaftliche Flächen erworben hatte, an ihn veräußert -

mit der Verpflichtung, die Grundstücke entsprechend dem gesondert abgeschlossenen Erschließungs- und Entwicklungsvertrag auf eigene Kosten zu erschließen und mit gewerblichen Gebäuden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 Ka zu bebauen.

Die Erschließung wurde vollständig hergestellt und einzelne Gewerbeobjekte für Mietinteressenten und auf Vorrat errichtet - in Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan und dem Entwicklungskonzept. Die Ansiedlung eines „Kinocenters“ und eines Möbelfachmarktes konnten bisher nicht realisiert werden.

Aufgrund der kommunalen Verpflichtung wurde die Wärmeversorgung des Gebietes als Fernwärmeversorgung mit Blockheizkraftwerk, das in einem Objekt des Investors betrieben wird, durch die damaligen SWK, die heutigen GSW, aufgebaut.

Sowohl im „Kamen Karree“ als auch in dem südlich angrenzenden Gebiet des sogenannten „Autoparkes“ stagniert aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen die geplante Errichtung weiterer Objekte.

Die Stadt beabsichtigt, unter Nutzung der vorhandenen Erschließung den Bebauungsplan Nr. 16 Ka zu ändern. Die Mitwirkung des jetzigen Eigentümers der Grundstücke ist zur Umsetzung der Planungsziele erforderlich.

Die Eigentümer der GED haben erklärt, dass sie bereit sind, ihre Anteile an der KG und die GmbH zu veräußern. Eine weitere, geänderte Verpflichtung zur Entwicklung des Standortes oder Teilverkäufe von Grundstücken haben sie ausgeschlossen.

Nachdem Verhandlungen zwischen dem Investor und privaten Dritten zur Veräußerung der Anteile an der KG nicht erfolgreich waren und die bisherige Bebauung auf dem teilentwickelten Gebiet, insbesondere auch der Standort des Blockheizkraftwerkes, sich als mögliches Ansiedlungshindernis herausstellten, hat sich in einem informellen Gespräch zwischen dem Vorsitzenden der Geschäftsführung der GSW, Hermann J. Görres, und dem 1. Beigeordneten der Stadt, Jochen Baudrexl, ein Lösungsansatz ergeben.

Danach erklärte sich Herr Görres bereit - auch wegen der eigenen Interessenlage der GSW - sowohl mit IKEA als auch mit der GED Verhandlungen zu führen und eine konzeptionelle Lösung der Ansiedlung von IKEA im Kamen Karree vorzubereiten.

Inzwischen liegt nach mehrmonatigen Verhandlungen und Prüfungen ein beschlussfähiges Ergebnis vor.

Danach ergibt sich folgendes:

1. Die Ansiedlung von IKEA soll auf allen Grundstücken westlich der Straße „Kamen Karree“ in ihrem Verlauf von Süden nach Norden in Richtung Hotel erfolgen.
2. Die GSW erwirbt die GED GmbH und 100 % der Kommanditanteile der GED KG.
3. Die Stadt überträgt die ihr gehörenden öffentlichen Flächen innerhalb des Ansiedlungsbereiches von IKEA auf die GED.
4. IKEA erwirbt die unter 1. genannten Flächen mit den geräumten bzw. noch zu räumenden Gebäuden. Der Vertrag enthält ein Rücktrittsrecht für IKEA, falls nicht bis zum 31.03.2004 Planungssicherheit nach § 33 BauGB besteht. Die übrigen Flächen zwischen Bundesstraße und Straße Kamen Karree verbleiben bei der GED.
5. Die GSW wird die bisherigen Aufgaben der GED - Errichtung von Mietobjekten und deren Verwaltung - nach Übernahme der Gesellschaft ändern und auf den Verkauf von Grundstücken im Kamen Karree beschränken. Die Verwaltung der Objekte wird nur bis zur Beendigung der bestehenden Mietverhältnisse sichergestellt.
6. Der bestehende Erschließungs- und Entwicklungsvertrag wird aufgehoben.
7. Die GSW wird ihre Energieversorgungskonzeption an die geänderten Verhältnisse anpassen und insbesondere den Standort des BHKWs aufgeben.
8. Die GSW wird zum frühestmöglichen Zeitpunkt, spätestens zum 31.12.2005, die Geschäftstätigkeit der GED einstellen und die GED GmbH & Co. KG auflösen.

9. Die künftigen Grundstücksverkäufe auf den Flächen östlich der Straße Kamen Karree wird die GED jeweils mit der Stadt Kamen abstimmen.
10. Die Stadt Kamen stellt die GSW ab 2006 von verbleibenden Verlusten aus der Geschäftstätigkeit der GED frei.

Auf der Grundlage dieser Konzeption hat die Geschäftsführung der GSW den Aufsichtsrat um Zustimmung gebeten. Der Aufsichtsrat der GSW hat in seiner letzten Sitzung auf Vorschlag der Geschäftsführung folgenden Beschluss gefasst:

- Der Aufsichtsrat ist grundsätzlich damit einverstanden, dass auf der Grundlage des Berichtes der Geschäftsführung die GED von der GSW übernommen wird.
- Es ist durch schriftliche Erklärung der Stadt Kamen sicherzustellen, dass die GSW bis zum 31.12.2005 von allen verbleibenden Verlusten freigestellt wird.
- Der Vorsitzende des Aufsichtsrates wird ermächtigt, falls vor der nächsten Sitzung unaufschiebbare Entscheidungen des Aufsichtsrates erforderlich sind, diese zusammen mit einem weiteren Aufsichtsratsmitglied zu treffen, wenn die Freistellungserklärung der Stadt vorliegt.

Da IKEA die Ansiedlung im Kamen Karree bereits zum Herbst 2004 verwirklicht haben will, andererseits die Eigentümer der GED für diese den Abschluss des notariellen Vertrages mit der GSW zum Erwerb der Geschäftsanteile an der GED GmbH und der Kommanditbeteiligungen an der GED KG fest terminiert haben, sind folgende Erklärungen der Stadt Kamen gegenüber der GSW zuvor abzugeben:

- Freistellungserklärung
- Erklärung, dass keine weiteren Erschließungskosten erhoben werden
- Verbindliches Angebot zum Verkauf der nicht mehr benötigten öffentlichen Flächen an die GSW

Mit der Realisierung des Gesamtvorhabens können Arbeitsplätze erhalten und zusätzliche geschaffen, die Firma IKEA als Gewerbesteuerzahler gehalten und durch die zu erwartenden Baumaßnahmen Aufträge für heimische Firmen gewonnen werden. Darüber hinaus wird das Gewerbegebiet Kamen Karree belebt und der Wirtschaftsstandort Kamen mit dem Ensemble Kamen Karree, Zollpost, Schattweg und Barenbräucker gefördert und gestärkt. Weitere Ansiedlungsoptionen ergeben sich zwangsläufig.