

Mitteilung der Verwaltung
- Seite 1 -

Vorlage Nr. 20141788

Stadtamt I/R (2103) VI/61 (2535) II/20 (2000)	TOP/akt. Beratung
--	-------------------

Sicht- und Eingangsvermerk der Schriftführung	öffentlich/nichtöffentlich öffentlich	nichtöffentlich gemäß
---	--	-----------------------

Bezug (Beschluss, Anfrage Niederschrift Nr. ... vom ...)
Bezeichnung der Vorlage Sachstand Bochum Perspektive 2022

Beratungsfolge	Sitzungstermin	akt. Beratung
Ausschuss für Strukturentwicklung	22.10.2014	<input type="checkbox"/>
	Rat	<input type="checkbox"/>
	13.11.2014	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>

Anlagen Anlage 1: Grobkonzept_NRWUrban Anlage 2: Opel-I_Städtebaulicher-Rahmenplan_Variante I Anlage 3: Opel-I_Städtebaulicher-Rahmenplan_Variante II
--

Wortlaut

1 Einleitung

Der Rat der Stadt Bochum hat in seinen Sitzungen am 31.01.2014 und am 10.04.2014 Beschlüsse zur Gründung der Bochum Perspektive 2022 GmbH (BP 2022) als Tochtergesellschaft der Entwicklungsgesellschaft Ruhr Bochum GmbH (EGR) getroffen. Auf Grundlage der Beschlüsse haben die Verwaltung und die Geschäftsführung der EGR alle erforderlichen Maßnahmen zur Errichtung der Gesellschaft getroffen. Der abschließende Eintrag ins Handelsregister erfolgte mit Datum vom 26.05.2014.

In den vergangenen Monaten hat die Gesellschaft zwei Förderanträge zur Sanierung der Fläche Opel I gestellt. Dabei fanden intensive Abstimmungen mit dem Wirtschaftsministerium des Landes NRW und dem zuständigen Förderreferat der Bezirksregierung Arnsberg statt. Die beiden Förderanträge umfassen die ingenieurtechnische Planung für das Gesamtgebiet und die Umsetzung eines ersten Bauabschnitts.

Die Stadtverwaltung hat gemeinsam mit den Geschäftsführungen der Bochum Perspektive 2022 und der Wirtschaftsförderung Bochum GmbH (Wifö) verbindliche

Mitteilung der Verwaltung
- Seite 2 -

Vorlage Nr. 20141788

Stadtamt I/R (2103) VI/61 (2535) II/20 (2000)	TOP/akt. Beratung
--	-------------------

Arbeitsstrukturen im Sinne einer Arbeitsgemeinschaft definiert, um zügig und effektiv alle erforderlichen gemeinsamen Aufgabenstellungen bearbeiten zu können.

2 Bauleitplanung

2.1 Beschlüsse der politischen Gremien

Nach Bekanntgabe der Pläne zur Werksschließung hat der Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur und Stadtentwicklung am 30.01.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 947 – Opel-Werk I – beschlossen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es demnach, im Zusammenhang mit der Neustrukturierung des Geländes des Opel-Werkes I den Standort auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes als gewerblich-industriellen Bereich zu erhalten und hinsichtlich des Erhalts, der Sicherung und der Schaffung von zukunftsfähigen Arbeitsplätzen städtebaulich zu optimieren. Gemäß der Verwaltungsvorlage sollen Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten und reine Logistik- oder Lagernutzungen ausgeschlossen werden.

Um frühzeitig auf die Werksschließung zu reagieren und eine Entwicklungsperspektive aufzuzeigen, hat die Stadt Bochum bereits im vergangenen Jahr einen zweitägigen städtischen Workshop unter Beteiligung von wichtigen Akteuren aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft, Wissenschaft und Verbänden durchgeführt. Die dort erarbeiteten „Leitlinien der Stadt Bochum zur Entwicklung der Opel-Flächen“ sind vom Rat am 26.09.2013 als „Bochumer Position“ beschlossen worden.

Aufgrund der landesweiten Bedeutung der drei Werksstandorte hat das Ministerium für Wirtschaft, Energie, Industrie, Mittelstand und Handwerk des Landes NRW NRW.URBAN beauftragt, ein einvernehmliches Nutzungs- und Strukturkonzept für die frei werdenden Flächen zu entwickeln. Erarbeitet wurde dieses im Rahmen eines Werkstattverfahrens, das unter Berücksichtigung der von der Stadt Bochum beschlossenen „Bochumer Position“ und unter Beteiligung von Experten der regionalen Wirtschaft, der Kommunalpolitik, der Wissenschaft, der Landesverwaltung, der Adam Opel AG und der Stadtverwaltung stattfand.

Mit Beschluss des Rates vom 10.04.2014 wurden die Ergebnisse der von NRW. Urban durchgeführten ersten Werkstatt vom 27. und 28.09.2013 und der zweiten Werkstatt vom 17.01.2014 zustimmend zur Kenntnis genommen und folgende Position für die Opel Werksfläche I beschlossen:

„Das Ergebnis aus dem Werkstattverfahren mit dem Nutzungskonzept für Werk I ist grundsätzlich Vorgabe für noch zu erstellende Nutzungs- und Erschließungskonzepte und für die Bauleitplanung.

Folgende Bedingungen sind Grundlage der weiteren Planung:

- Beachtung des vereinbarten Entwicklungskonzeptes,
- Einbeziehung regionaler, gesamtstädtischer und quartiersbezogener Anforderungen,
- Schaffung von nachhaltigen Arbeitsplätzen mit einer möglichst hohen Arbeitsplatzdichte,
- Ansiedlung einer heterogenen Mischung von unterschiedlich großen Unternehmen,
- Ausweisung als Gewerbe- und Industriegebiet für innovative Produktionswirtschaft,

Mitteilung der Verwaltung - Seite 3 -

Vorlage Nr. 20141788

Stadtamt I/R (2103) VI/61 (2535) II/20 (2000)	TOP/akt. Beratung
--	-------------------

- Entwicklung eines städtebaulichen Clusters für Hochschul- und Universitätseinrichtungen, Technologiequartiere und Forschungsstandorte,
- nachhaltige und werthaltige Gliederung der Frei- und Grünflächen,
- Sicherung eines qualitativ ansprechenden städtebaulichen Erscheinungsbildes.“

2.2 Weiterentwicklung des Nutzungskonzeptes von NRW.Urban

Das von NRW.Urban im Frühjahr 2014 vorgelegte Nutzungskonzept fand Eingang in den Ratsbeschluss als Grundlage der weiteren Bauleitplanung (vgl. Anlage 1). Es handelt sich dabei um ein städtebauliches Grobkonzept, welches hinsichtlich der städtebaulichen, wirtschaftlichen und branchenspezifischen Inhalte weiter auszuarbeiten ist.

Im zweiten Quartal 2014 wurden von der Bauverwaltung unter Beteiligung der Gesellschaft Bochum Perspektive 2022 (BP 2022) und der Wirtschaftsförderung Bochum GmbH daher zunächst begonnen, das Erschließungskonzept in einem Workshop-Verfahren zu überarbeiten. Ziel war es, unter Beibehaltung der städtebaulichen Grundzüge den Erschließungsaufwand zu reduzieren, eine differenzierte, auf unterschiedliche Nutzertypen abgestimmte Parzellierung zu ermöglichen und die Bauflächen durch Grünzüge zu gliedern.

Gemeinsames Ergebnis der Workshops ist ein überarbeitetes Erschließungskonzept. Es wurden zwei Varianten ausgearbeitet, abhängig davon, ob das südlich gelegene Baufeld an einen großflächigen Nutzer oder mehrere kleinflächige Nutzer vermarktet werden soll.

Zugleich wurde die bereits von NRW.Urban vorgeschlagene Nutzungsgliederung der gewerblichen Bauflächen in die Planung integriert:

- Die südlich gelegenen Bauflächen sollen emissionsstärkeren Betrieben zur Verfügung stehen (dunkelgraue Flächen). Durch die Entfernung zur Wohnbebauung sind hier auch industrielle, verkehrsintensive Nutzungen, auch mit Nachtbetrieb, denkbar.
- Die nördlich gelegenen Bauflächen sollen vorrangig durch kleinere und mittlere Unternehmen (KMU) aus dem gewerblichen Bereich genutzt werden (hellgraue Flächen). Es wird dabei von einer Basisgröße der Grundstückspartellen von ca. 3.000 qm ausgegangen, die sich aber variieren lässt.
- Entlang der Wittener Straße sollen hochwertige, technologieaffine Nutzungen mit stadtbildprägender Wirkung angesiedelt werden (blaue Flächen). Insbesondere die Überlegungen zum Leitbild Bochum 4.0 können hier verwirklicht werden.
- Die in der Planzeichnung schraffierten Flächen können derzeit nicht einer bestimmten Nutzungskategorie zugeordnet werden. Hierzu müssen erst die Ergebnisse der Gutachten zum Lärmschutz sowie dem Denkmalwert der Verwaltungsgebäude D1 sowie die Konzeption zu den wissensbasierten Nutzungen im Sinne des Leitbildes Bochum 4.0 abgewartet werden.
- Die Bauflächen werden durch Grünflächen unterschiedlicher Qualitäten gegliedert.

Die Erschließungs- und Nutzungskonzeption bildet zusammen mit der Konzeption der Grünflächen den neuen städtebaulichen Rahmenplan mit seinen zwei Varianten (vgl. Anlage 2 und 3). Dessen städtebaulichen Kennzahlen bewegen sich in der

Mitteilung der Verwaltung
- Seite 4 -

Vorlage Nr. 20141788

Stadtamt I/R (2103) VI/61 (2535) II/20 (2000)	TOP/akt. Beratung
--	-------------------

Größenordnung, die NRW. Urban im Rahmen des groben Nutzungskonzeptes ermittelt hatte.

2.3 Fortführung der Bauleitplanung

In der bauleitplanerischen Konzeption sind die verschiedenen zu beachtenden Belange einzustellen und einzuarbeiten: Dies bezieht sich einerseits auf alle Fragen, die mit den Altlasten, der ehemaligen bergbaulichen Nutzung und dem Immissionsschutz zu tun haben. Andererseits sind aber auch die übergeordneten programmatische Vorgaben und Entwicklungsleitlinien des Rates z.B. in Bezug auf den Klimaschutz, die Regenwasserableitung und Grüngestaltung in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

Der überarbeitete städtebauliche Rahmenplan soll dem Ausschuss für Planung und Grundstücke im vierten Quartal 2014 zur Beratung vorgelegt werden. Ziel ist es, auf Grundlage dieses Konzeptes die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 947 durchzuführen.

Parallel soll für die Flächen beidseits der Wittener Straße ein städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgelobt werden (vgl. Anlage 4). Ziel des Wettbewerbes ist es, die hinsichtlich der Nutzer und der stadtbildprägenden Wirkung besonders hochwertigen Baufelder weiter zu qualifizieren sowie landschaftsarchitektonische Vorschläge zur Gestaltung der anliegenden Grünzüge zu erarbeiten. Berücksichtigt werden dabei auch die Möglichkeiten zur Stärkung des Nahversorgungszentrums von Laer und zur Verzahnung der Opel-Flächen mit dem Stadtteil. Die Ergebnisse des Wettbewerbes sollen die Grundlage für Gespräche mit dem Land NRW über zusätzliche Förderzugänge, beispielsweise im Bereich der Städtebauförderung, bilden. Die Auslobung des Wettbewerbes ist für das vierte Quartal 2014 anvisiert. Die notwendigen Haushaltsmittel sind beim Stadtplanungs- und Bauordnungsamt vorhanden.

Nach Vorliegen der durch die Gesellschaft BP 2022 zu beauftragenden Fachplanungen und Fachgutachten kann der Auslegungsbeschluss für die Bebauungspläne Nr. 947 – Opel Werk I – und Nr. 940 – Alte Wittener Straße – vorbereitet werden. Ab diesem Zeitpunkt bis zur Rechtskraft ist, vorausgesetzt es bestehen keine Änderungsbedarfe, mit einem Zeitraum von ca. einem Jahr zu rechnen.

Ziel ist es weiterhin, dass mit den Abrissarbeiten innerhalb des ersten Bauabschnitts und mit der Baugrundaufbereitung und Geländemodellierung im Anschluss an die Übergabe des von Opel frei geräumten Geländes im Juli 2015 begonnen werden kann.

Um einen raschen Informationsaustausch und eine effiziente Projektsteuerung zu gewährleisten, wurde im Frühjahr 2014 im Kontext der Arbeitsgemeinschaft Bochum Perspektive 2022 unter Federführung des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes ein Arbeitskreis „Planen und Bauen“ installiert, der vierzehntägig zusammentritt. An dem Arbeitskreis nehmen Mitarbeiter der Bauverwaltung, der BP 2022 und der Wirtschaftsförderung Bochum GmbH teil.

3 Bochum 4.0

Im Nutzungskonzept von NRW.Urban werden für die Entwicklung der bisherigen Opelflächen insbesondere die Integration von innovativer Produktionswirtschaft und eines Clusters für Hochschul- und Universitätseinrichtungen, Technologiequartiere und

Mitteilung der Verwaltung
- Seite 5 -

Vorlage Nr. 20141788

Stadtamt I/R (2103) VI/61 (2535) II/20 (2000)	TOP/akt. Beratung
--	-------------------

Forschungsstandorte vorgesehen. Aus der Ruhr-Universität Bochum und weiterer Partner der UniverCity Bochum sind dabei unterschiedliche Projekte auf den Weg gebracht worden, die in die konkrete Entwicklung der Fläche Opel I einbezogen werden.

Unter der Federführung des Dezernates der Oberbürgermeisterin wurde zu Beginn dieses Jahres der Arbeitskreis Bochum 4.0 eingerichtet, der die konzeptionellen Projektansätze aus dem wissenschaftlichen Bereich koordiniert und zu einem strategischen Entwicklungskonzept verdichten wird. In den Arbeitskreis, der ebenfalls in die Arbeitsgemeinschaft der Bochum Perspektive 2022 eingebunden ist, wirken Akteure aus der Stadtverwaltung, der BP 2022, der Wifö, der IHK Mittleres Ruhrgebiet und der Wissenschaft (UniverCity Bochum) mit.

Die Partner der UniverCity Bochum – neben Netzwerk auch Marke sowie programmatischer Ansatz zur weiteren Entwicklung und Profilierung Bochums als Wissenschaftsstadt – gestalten eine wissenschaftsbasierte Stadtentwicklungsstrategie, die sich auf alle Handlungsfelder der Stadtentwicklung bezieht (Wirtschaft, Urbanität, Bildung etc.). Diese Entwicklungen werden als partnerschaftlicher Wachstumsprozess verstanden, der sich an konkreten Umsetzungsansätzen orientiert und dabei die gewonnene Form des Zusammenwirkens der Partner aus Stadt, Wissenschaft, Wirtschaft, Gewerkschaften, Kultur und Stadtgesellschaft weiter stärkt. Die übergreifende Entwicklung wird ausgehend vom vorgelegten Rahmenkonzept Wissenschaftsstadt weiter definiert und in Richtung einer wissenschaftsbasierten Stadtentwicklung vorangetrieben.

Bezogen auf den Wirtschaftsstandort definiert das Leitthema Bochum 4.0 die Weiterentwicklung einer neuen Ära in der industriellen Erfolgsgeschichte von Bochum: nach Kohle (Bochum 1.0), Stahl (Bochum 2.0) und Automobilproduktion (Bochum 3.0) wird nun die innovative, vernetzte mittelständische Industrie der Treiber für den Wirtschaftsstandort sein.

Die Zukunft gehört einem vielfältigen Branchenmix kleiner und mittlerer Unternehmen, aber auch von Großunternehmen, die je für sich gekennzeichnet sind durch eine hohe Wertschöpfung, einen hohen Vernetzungsgrad (sowohl untereinander als auch mit der Wissenschaft) sowie eine innovationsfreudige Unternehmensstrategie. Somit erfolgt die Wachstumsstrategie analog definierter Innovationsfelder, die die bisherige Abgrenzung klassischer Branchen überwindet.

Diese neue Entwicklung braucht konkrete Projekte, eine klare Verortung und eine überregionale Ausrichtung. Auf Initiative der Ruhr-Universität Bochum liegt das Konzept der sogenannten Worldfactory vor. Das Konzept wird von den Partnern der UniverCity Bochum getragen und weiterentwickelt.

Die Worldfactory kann dabei ein wesentlicher Treiber für die Entwicklung der industriellen Zukunft von Bochum an der Schnittstelle von Wissenschaft und Wirtschaft sein. Sie steht für ein neuartiges Transfer- und Unternehmensgründungskonzept, das eine konsequente Vernetzung von Lehre, Forschung, verbunden mit industrieller Entwicklung und Anwendung, integriert. Darüber hinaus arbeiten die Partner derzeit an weiteren Projekten, die das Zusammenwirken von Wirtschaft und Wissenschaft zum Ziel haben.

Mitteilung der Verwaltung
- Seite 6 -

Vorlage Nr. 20141788

Stadtamt I/R (2103) VI/61 (2535) II/20 (2000)	TOP/akt. Beratung
--	-------------------

Die Ergebnisse des Arbeitskreises werden schrittweise in die weiteren Präzisierungen des Nutzungskonzeptes eingebunden und damit Bestandteil der konkreten Umsetzungen in der Entwicklung der Fläche. Dem Strukturentwicklungsausschuss werden künftig regelmäßig die weiteren Entwicklungen dargestellt.

4 Förderantrag und Finanzierung

Der Förderantrag für den 1. Bauabschnitt der Fläche Opel-Werk I mit Gesamtkosten von 54 Mio. € und einer beantragten Förderung von 35,4 Mio. € wurde fristgerecht am 15.08.2014 bei der Bezirksregierung in Arnsberg eingereicht. In einem am 01.09.2014 im Wirtschaftsministerium geführten Gespräch wurden von der Bezirksregierung erste Prüfergebnisse vorgestellt.

Die eingereichten Baukosten sind sachlich begründet und nachvollziehbar. Zu den Baukosten gehören Kosten für den Rückbau (Abriss von Gebäuden und Fundamenten, Entfernung von Gebäudeschadstoffen, Rückbau von Asphalt- und Pflasterflächen, Rückbau der Gleisanlagen), die Sanierung von Altlasten und Bergschäden, die Baureifmachung (u.a. Geländemodellierung) und die Erschließung (Straßen und Stellplätze, Kanalisation, Grünflächen). Bei den Baunebenkosten sollen statt der bisher gültigen 20,5% der Baukosten nach einer ab November 2014 geltenden neuen Richtlinie 24,0% gefördert werden. Die beantragten Personalkosten in Höhe von 1,1 Mio. € werden nicht anerkannt, da diese den förderbaren Nebenkosten zugerechnet werden.

Die in den sonstigen Kosten enthaltenen Planungskosten für weitere Bauabschnitte von 2,5 Mio. € sollen in einem separaten Förderantrag beantragt werden. Der zweite Förderantrag ist ebenfalls gestellt. Mit dem Antrag wird bei Kosten von 2,556 Mio. € eine Förderung von 2,3 Mio. € beantragt.

Die Marketingkosten können nur maximal zeitanteilig anerkannt werden, da - mit Ausnahme von kleineren Restflächen – für den ersten Bauabschnitt vom Ministerium ein Verkauf der größten Fläche an Deutsche Post DHL unterstellt wird und das Ministerium daher davon ausgeht, dass dann auch nur untergeordnet Marketingkosten anfallen. Die Bochum Perspektive 2022 GmbH wird versuchen, eine Zusage für Marketingkosten nach zeitanteiliger Umlage zu bekommen.

Diskutiert wurde der Zinssatz, der für die Diskontierung der Verkaufserlöse angesetzt werden soll. Der anzusetzende Zinssatz wird zur Zeit noch im Wirtschaftsministerium geprüft.

Die exakten Auswirkungen auf den Finanz- und Wirtschaftsplan der Bochum Perspektive 2022 GmbH können erst nach Vorliegen des endgültigen Förderbescheids für den 1. Bauabschnitt ermittelt werden. Das Ergebnis wird Bestandteil des Wirtschaftsplans 2015, der dem Aufsichtsrat der Bochum Perspektive 2022 im November 2014 vorgestellt wird.

Da die Finanzierung der notwendigen Baumaßnahmen (Volumen 54 Mio. €) die verfügbare Liquidität in der Bochum Perspektive 2022 GmbH zu bestimmten Zeit-

Mitteilung der Verwaltung
- Seite 7 -

Vorlage Nr. 20141788

Stadtamt I/R (2103) VI/61 (2535) II/20 (2000)	TOP/akt. Beratung
--	-------------------

punkten deutlich übersteigt, sollte die Zwischenfinanzierung zunächst über Banken sichergestellt werden. Die hierzu erforderlichen Sicherheiten (Bürgschaften) über die Gesellschafter konnten aber seitens der Adam Opel AG nicht gestellt werden, so dass eine andere Lösung gefunden werden musste. Zur Vermeidung eines Beihilfeverstößes sind gleichwertige Leistungen der Gesellschafter zu erbringen; diese bestehen nun in der Liquiditätssicherung durch die Stadt Bochum und einer vorgezogenen Kapitaleinlage durch die Adam Opel AG. Die beihilferechtlich zwingende „Gleichwertigkeit“ wird derzeit unter juristischen und betriebswirtschaftlichen Aspekten geprüft.

Mit Entscheidung vom 27.03.2014 hat die Europäische Kommission grundsätzlich festgestellt, dass die deutsche Regelung, welche die Gewährung direkter Zuschüsse für die Erschließung und Revitalisierung von Grundstücken vorsieht, keine staatliche Beihilfe beinhaltet. Danach sind Flächenförderungen - wie bisher - ohne die befürchteten aufwendigen Einzelfallnotifizierungen möglich. Dies gilt auch für die Bochum Perspektive 2022 GmbH, die einen Antrag auf Förderung zur Reaktivierung der Opelflächen gestellt hat. Ob die Grundstücksübertragung von der Adam Opel AG auf die Bochum Perspektive 2022 GmbH eine Beihilfe begründet, wird derzeit gutachterlich untersucht und anschließend mit dem MWEIMH abgestimmt. Zusätzlich wird im Falle einer Empfehlung des Ministeriums zeitnah eine (informelle) Pränotifizierung des Projekts bei der EU-Kommission angestrebt.

Der Rat hatte am 10.04.2014 beschlossen, dass die Grundstücksübertragung von der Adam Opel AG auf die Bochum Perspektive 2022 GmbH erst erfolgen darf, wenn die beihilfe- und steuerrechtlichen Fragestellungen geklärt sind sowie eine auskömmliche Finanzausstattung der Gesellschaft durch die Gesellschafter erfolgt ist. Bezüglich des ersten Bauabschnitts ist die Finanzausstattung der Gesellschaft lt. aktuellem Wirtschaftsplan auskömmlich, wenn die Förderung wie beantragt erfolgt und der beabsichtigte Verkauf einer großen Teilfläche an DHL gelingt.

Ein weiterer Beschluss des Rates (inkl. Betrauungsakt), der für das o.a. Bewilligungsverfahren erforderlich ist, wird von der Verwaltung zeitnah vorbereitet.

5 Ausschreibungsverfahren

Die Gesellschaft wird bei der Vorbereitung und Durchführung der Vergabeverfahren nach der VOF für die Gewinnung des technischen Projektsteuerers und die ingenieurtechnischen Planer (Abbruch, Altlastensanierung, Geländeaufbereitung, Erschließung, Freiraumplanung) durch eine Rechtsanwaltskanzlei unterstützt. Die Ankündigung des ersten Verfahrens (Technischer Projektsteuerer) ist am 26.9. im EU-Amtsblatt erfolgt.