



Der Minister

Ministerium für Wirtschaft, Energie, Industrie, Mittelstand und
Handwerk des Landes Nordrhein-Westfalen, 40190 Düsseldorf

An den
Vorsitzenden des
Ausschusses für Wirtschaft, Energie,
Industrie, Mittelstand und Handwerk
des Landtags Nordrhein-Westfalen
Herrn Georg Fortmeier MdL
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf



30. September 2013

Seite 1 von 1

Aktenzeichen
(bei Antwort bitte angeben)
IV A 1

Telefon 0211 837 2531

**Sitzung des Ausschusses Wirtschaft, Energie, Industrie,
Mittelstand und Handwerk am 18.09.2013**
TOP 1: Sachstandsbericht zum „newPark“

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

die Fraktion der CDU hat in der o.g. Sitzung um einen ergänzenden
schriftlichen Sachstandsbericht zum Thema „newPark“ gebeten.

Als Anlage übersende ich Ihnen 60 Exemplare mit der Bitte, diese an
die Mitglieder des Ausschusses für Wirtschaft, Energie, Industrie,
Mittelstand und Handwerk weiterzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen


Garrelt Duin

Dienstsitz:
Horionplatz 1
40213 Düsseldorf

Dienstgebäude:
Horionplatz 1
40213 Düsseldorf
Telefon 0211 837-02
Telefax 0211 837-2200
poststelle@mweimh.nrw.de
www.mweimh.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
Straßenbahnlinien 704, 709,
719 bis Haltestelle
Poststraße

Laut Vorlage 16/1109 kritisiert PwC, dass sich bei einer Zeitverzögerung beispielsweise durch Klagen die jährlichen Kosten auf 475.000 € belaufen würden. Allerdings stünden dem nach Auskunft der newPark GmbH Pachteinnahmen in erwarteter Höhe von 320.000 € gegenüber, so dass sich die Kosten abzüglich Einnahmen auf lediglich 155.000 € belaufen würden.

Die genannten Zahlen hinsichtlich der zu erzielenden Pachten lassen sich aus der Businessplanung der newPark GmbH nicht herleiten. Dort werden jährliche Pachtzahlungen von T€ 154 (2014), T€ 186 (2015) bzw. T€ 155 (2016) genannt. In keinem Jahr ist eine Pachtzahlung in Höhe von T€ 320 eingeplant.

Die diesbezügliche Darstellung der newPark GmbH wird durch die eigene Planung der newPark GmbH mithin nicht getragen. Es bleibt danach bei der Aussage von PwC, dass die seitens der newPark GmbH kalkulierten jährlichen Kosten für den Fall der Projektverzögerung für zu niedrig erachtet werden.

Zu ergänzen ist, dass von Seiten der newPark GmbH die Zinsen für den landesverbürgten Kredit zu niedrig und die Ausgaben für Personal gar nicht eingerechnet wurden.

PwC merkt laut Vorlage 16/1109 an, dass bei einer deutlichen Verzögerung der Verkäufe von Industrieflächen mit hoher Wahrscheinlichkeit die Zahlungsunfähigkeit der newPark GmbH drohe. Die newPark GmbH weist darauf hin, dass die Einnahmen aus Verkaufserlösen auf der Bedarfsanalyse von PROGNOSE basierten. Der newPark GmbH sei nicht bekannt, dass PwC -anders als PROGNOSE- Angebot und Nachfrage nach Industrieflächen systematisch untersucht hätte."

Der Risikoanalyse von PwC liegt keine eigene Analyse der marktseitigen Möglichkeiten, die Flächen zu verkaufen, zu Grunde. Die diesbezüglichen Annahmen der PROGNOSE AG wurden von PwC nicht hinterfragt und waren Grundlage der Betrachtung.

Unabhängig davon, dass es nach der PROGNOSE-Analyse für einen plangemäßen Verkauf von Industrieflächen hinreichende Nachfrage gibt, werden für das Projekt jedoch immanente Risiken gesehen, die einem plangemäßen Verkauf von Industrieflächen entgegenstehen könnten (Bau und Fertigstellung der B 474 n, Dauer des Bauleitplan-Verfahren, FFH-Ausnahmeverfahren).

Bereits für das Jahr 2017 sind nach der Business-Planung der newPark GmbH Erlöse aus dem Verkauf von Industrieflächen in einer Größenordnung von € 3,5 Mio. eingeplant.

Für die Folgejahre sind in der Business-Planung der newPark GmbH folgende Einnahmen durch den Verkauf von Industrieflächen eingestellt: 2018/ T€ 300, 2019/ T€ 6.025, 2020/ T€ 1.950, 2021/ T€ 2.700, 2022/ T€ 8.350, 2023/ T€ 7.650, 2024/ T€ 8.175.

Aus der vorgelegten Planung der newPark GmbH lassen sich keinerlei Spielräume erkennen, wie zeitliche Verzögerungen in diesem Vermarktungsszenario aufgefangen werden könnten.

"Laut Vorlage 16/1109 kritisiert PwC, dass die Übernahme der Entwässerungskosten durch die Stadt Datteln noch nicht geklärt sei. Zur Finanzierung der Entwässerung lag jedoch nach Auskunft der newPark GmbH ein Schreiben des Bürgermeisters der Stadt Datteln vor, in dem er verdeutlicht, wie die Finanzierung erfolgen solle."

Es handelt sich um das Schreiben der Ersten Beigeordneten der Stadt Datteln an das MWEIMH vom 12.07.2013 sowie das Schreiben des Bürgermeisters der Stadt Datteln vom 22.07.2013.

Im Rahmen der Sitzung des Lenkungskreises am 16.10.2012 ist vom Bürgermeister der Stadt Datteln dargelegt worden, dass durch newPark in der Startphase Mehrbelastungen bei den Entwässerungskosten von bis zu 9 % (Gebührenaufwand eines 4-Personenhaushaltes derzeit 872 €) zu erwarten seien. Erst langfristig käme es bei der von der PROGNOSE AG unterstellten Vermarktung (s. Ziff. 2) bei einem mittleren und hohen Wasserverbrauch zu einer Entlastung der Dattelner Bürger. (Protokoll der newPark GmbH, Lenkungskreis am 16.10.2012).

In dem o. g. Schreiben wird dargelegt, dass die vertraglichen Vereinbarungen zur Realisierung der Entwässerung sowie zur Verkehrserschließung erst im Zusammenhang mit den Erschließungsmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen. Die Zustimmung des Rates der Stadt Datteln zu diesem städtebaulichen Vertrag würde mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan eingeholt.

Im Ergebnis liegt zum Zeitpunkt der Entscheidung über die Bürgerschaft kein Ratsbeschluss der Stadt Datteln zur Kostenübernahme vor.

Wegen der daraus resultierenden Gebührenmehrbelastungen für die Bürger der Stadt Datteln von bis zu 9 % in der Startphase von newPark wird darauf hingewiesen, dass die Herbeiführung eines verbindlichen Ratsbeschlusses hierzu mit Risiken behaftet ist.

Die dann auftretende Finanzierungslücke von € 14,8 Mio. wäre planmäßig nicht mehr zu finanzieren.

"Laut Vorlage 16/1109 kritisiert PwC, dass keine Liquiditätsreserve für Kostensteigerungen bei den Baukosten vorgesehen seien. Laut newPark GmbH seien bei den Baukosten Preissteigerungsraten bereits berücksichtigt."

Die PROGNOSE-Analyse hat Preissteigerungen von 2,76 % p. a. berücksichtigt. Diese betrifft Preissteigerungen für geplante Baumaßnahmen. Es gibt keine Planungsreserve für unvorhergesehene Baumaßnahmen.

Auf der Grundlage der Ausführungen zu den o. g. Fragen, wird von Seiten des MWEIMH keine erneute Bewertung der Business-Planung der newPark GmbH durchgeführt.