

Ausschuss für Arbeit, Wirtschaft und Wissenschaft - 01.02.2017**AVANTIS** (1999 – 2017 – vgl. Text auf Wikipedia)**Aus der Vorlage zur Sitzung - Sachstand und Ausblick:**

„Aufgrund der ernüchternden Bilanz der Entwicklung des Gewerbeparks Avantis (!) und den daraus resultierenden finanziellen Schwierigkeiten der Gesellschaft musste in 2012/2013 schlussendlich festgestellt werden, dass das geplante ursprüngliche Konzept nicht erfolgreich umgesetzt werden konnte (!).

Das Ergebnis der Vermarktungs- und Ansiedlungsaktivitäten sowie die Zahl der tatsächlich neu geschaffenen Arbeitsplätze brachten im Resümee nicht den gewünschten Erfolg.“ (!)

„Eine der Hauptursachen für ausbleibenden Vermarktungserfolg war neben den globalen und marktwirtschaftlichen Entwicklungen, die sehr branchenspezifische Planungsausrichtung, die enge Gestaltungssatzung, der anspruchsvolle Qualitätskatalog und die damit einhergehende Kostenstruktur für bauliche Entwicklungen. Die vorgenannten Kostentreiber waren, neben einem hohen Verkaufspreis pro qm, mitverantwortlich für den ausbleibenden Veräußerungserfolg. Darüber hinaus führten widrige und unglückliche umweltpolitische Umstände dazu, dass Avantis nicht erfolgreich vermarktet werden konnte. Da das Konzept die Finanzierung der Betriebskosten der Gesellschaft durch Grundstücksverkäufe vorsah, führten die hohen Betriebs-, Vorfinanzierungs- und Investitionskosten bei geringen Verkäufen zu einer immer geringeren Eigenkapitalquote und Liquidität.

Durch die ausbleibenden Verkaufserfolge von AVANTIS (!) wurde nun allen am Projekt beteiligten Akteuren deutlich, dass das ‘Produkt AVANTIS‘ im Hinblick auf sein Konzept und sein Marktattraktivität überprüft und angepasst (!) werden musste.“

Auszug aus dem Protokoll der Ausschusssitzung aus dem Ratsinfosystem

(am 13.04.2017 veröffentlicht):

In einem Vortrag gibt Herr Delahaye, Geschäftsführer der AVANTIS GOB, einen kurzen Rückblick und dann den aktuellen Sachstand wider.

Nach dem Dank des Ausschussvorsitzenden für den Vortrag möchte Herr Neumann wissen, ob die laufenden Kosten durch Grundstücksverkäufe gedeckt ist und was passiert, wenn alle Flächen verkauft sind. Herr Delahaye bejaht den erstenteil der Frage und erklärt, dass nach Verkauf aller Flächen die AVANTIS GOB zurückgebaut werde.

Auf die Frage von Herrn Adenauer nach den – im Hinblick auf die im Vortrag genannten Verkaufsgespräche – zu erwartenden Arbeitsplätzen führt er aus, dass bei der in Rede stehenden 66.000 m²-Fläche 200 – 300 Arbeitsplätze erwartet werden könnten.

Da Herr Teuku wissen möchte, ob bei dem Ursprungsplan für AVANTIS keine Bedarfsanalyse gemacht worden sei, gibt Herr Schultheis einen kurzen Rückblick auf die AVANTIS-Anfänge und die Neuausrichtung in 2011/2012.

Prof. Dr. Sicking ergänzt, dass aus heutiger Sicht einiges schwer verständlich sei (?), dass damals jedoch intensiv recherchiert worden und die Planung für einen Science- und Business-Park entstanden sei. **Man solle aber nun nicht zurückschauen (!)**, sondern die Perspektiven sehen, da in den letzten drei, vier Jahren eine tolle Entwicklung zu verzeichnen sei und AVANTIS in vier bis fünf Jahren voll belegt sein könnte.

Auf Frage von Frau Fröhlich nach Steuervorteilen durch die grenzüberschreitende Lage erläutert Herr Delahaye die Wahlfreiheit bei grenzüberschreitendem Bau.

Im Hinblick auf Herrn Schultheis' Frage nach der Trasse für 'Via Avantis' (?) und einer marketingmäßigen Verbindung von AVANTIS und den beiden Campi (?) führt er aus, dass zwar eine Zufahrt für einen Einsteige-Bahnhof geplant aber eine Umsetzung zeitlich nicht darstellbar sei; eine gemeinsame Vermarktung sei bisher noch nicht verfolgt worden, dies werde man aber gerne aufgreifen.

Auf Frage von Herrn Teuku, wie denn die Kosten gesenkt wurden, erläutert Prof. Dr. Sicking, dass die Vorstandskosten eingespart werden konnten, da er auf deutscher und Herr de Beer auf niederländischer Seite diese Tätigkeit nun im Rahmen Ihrer eigentlichen Jobs (?) übernehmen.

Herr Taufenbach möchte wissen, wie es um die Liquidität der GOB steht. Herr Delahaye führt aus, dass eine sehr gute Liquidität bestehe, sogar Rückstellungen gebildet wurden und die Gesellschafter Geld zurückbekämen (Erläuterung BI-Dell: das betrifft nur die Avantis-Gesellschaft nicht das Projekt an sich).

Auf Nachfrage von Herrn Teuku, welche Pläne die anderen Kommunen mit AVANTIS hätten, erläutert Prof. Dr. Sicking, dass ja nur zwei Kommunen, nämlich Aachen und Heerlen, beteiligt seien. Alle vier Gesellschafter hätten das Ziel, alle Flächen schnell komplett zu verkaufen und die GOB aufzulösen.

Mitschrift BI-Dell

Bei der Kostenaufstellung in der Vorlage und der PPP sind die Kaufkosten nicht hinzuge-rechnet worden. Die Avantis GmbH hat die vier Gesellschafter Stadt Aachen, Stadt Heerlen, NRW Bank und die limburgische Entwicklungsgesellschaft LIOF. Die Avantis GOF (+/- = GmbH) sollte sich durch den Verkauf von Grundstücken refinanzieren. Aufgrund einer drohenden Pleite im Jahre 2012 (24 Mio. € Schulden) übernahmen die Gesellschafter die Verbindlichkeiten und die Konzeption wurde komplett umgestellt durch eine umfassende Bebauungsplanänderung. Statt 150 €/m² geplanter Verkaufskosten an heilig gesprochene IT-Unternehmen sollten jetzt alle das Gewerbegebiet nutzen können und das nun für ca. 80 €/m².

Danach wurde die Fernwärmeversorgung ein- und auf Gas umgestellt. Die Solarfirma wurde von China übernommen, ein Logistikkonzern und eine Versandapotheke siedelten sich an. Um nun den Rest auch noch halbwegs gut vermarkten zu können, soll der Ringschluss ausgebaut und die Entwässerung verbessert werden.

Auf die Frage nach der Lärmplanung wich der Vorsitzende Schultheis aus.

Nach fast 20 Jahren eines großen Misserfolges, sollen nun die Bedarfsanalysen aktualisiert werden. Nach Prof. Sicking hofft man, dass in 5 bis 6 Jahren alles verkauft sein wird. Fakt bliebe aber, dass mit ca. 1.300 derzeitigen Arbeitsplätzen und nur noch bis ca. 300 ggf. in Aussicht stehenden die Prognosen von 10.000 neuen Arbeitsplätzen bei Weitem nicht erfüllt werden. Die Begleichung der Steuerschulden in Deutschland oder den Niederlanden kann von den Siedlern, die auf der Grenze liegen, selbst gewählt werden. Der Vorsitzende brachte noch den Neubau der Eisenbahnlinie „Via Avantis“ für ca. 71 Mio. € und die mögliche Verflechtung von Campus Melaten und Avantis in die Diskussion ein, wobei die, die nicht im Campus unterkommen auf Avantis eine Bleibe finden könnten.

Bemerkung BI-Dell: Im Protokoll der Stadt Aachen wird nicht alles dargestellt, was diskutiert wurde. So fehlt die Aussage von Herrn Delahaye und Herrn Prof. Dr. Sicking, dass auch durch die anstehenden Verkäufe die Kosten des Projektes und der Vermarktungsgesellschaft nicht eingespielt werden können. Es ist also unter dem Strich ein Defizitgeschäft geworden.

Es waren seit 2002 ca. 10.000 Arbeitsplätze prognostiziert worden wovon nach 2012 erst durch umfassende Änderungen des Bebauungsplans bis 2017 nur ca. 1.200 Arbeitsplätze verwirklicht (< 15%!) werden konnten und nur 200 bis 300 weitere in Aussicht stehen.

Vor diesem Hintergrund, der desaströsen Wirtschaftlichkeit und der eklatanten Umweltzerstörungen (beste Äcker gegen Verkehrskindergarten der Post und Solarmodulfelder) mutet es der Bürgerschaft schon etwas seltsam an, wenn der Projektleiter Prof. Dr. Sicking nach Darstellung dieser desaströsen Planungen, Entwicklungen und Zahlen bemerkt:

„Man solle aber nun nicht zurückschauen (!), sondern die Perspektiven sehen, da in den letzten drei, vier Jahren eine tolle Entwicklung zu verzeichnen sei und AVANTIS in vier bis fünf Jahren voll belegt sein könnte.“

Das hört sich nach „Kopf runter und durch nach dem Motto: Auch im Desaster - Business As Usual“ und schlimmer noch nach einem bewussten Verzicht auf eine selbstkritische Analyse an. Zudem wussten der Vorsitzende (Schultheis) und Prof. Sicking

bereits über die weiteren im Raum stehenden Schwierigkeiten resultierend aus dem 5. zusätzlichen Windrad neben dem AVANTIS-Gelände, da sie die Lärmnachfrage geschickt umschifften. Hier wurden keine eigentlich erforderliche neue Bewertung und keine neue Offenlage für das 5. Windrad durchgeführt.

Welchen Stellenwert eine Eisenbahnstrecke vor all diesen Hintergründen noch haben soll und dass die Campi Melaten und West durch extreme Nachfragen demnächst bald überlaufen könnten und die Abgewiesenen Interessenten auf Avantis verwiesen werden könnten ist visionär traumatisch.

Beurteilung **BI-Dell**: Die Avantis GOB sollte schnellstmöglich aufgelöst und ihre Funktionen an die städtische Liegenschaftsverwaltung o.ä. übertragen werden, um weitere Kosten vor dem Hintergrund der „Kopf runter und durch“ – Mentalität einzusparen. Der Vortrag zeigte eine Ratlosigkeit, die auch die Vernichtung der Äcker in der Richtericher Dell nach sich ziehen könnte, was unbedingt verhindert werden muss. Die Begründung zur Bebauung der Richtericher Dell sind fast ausnahmslos postfaktisch und werden nur von der BI-Dell kritisch hinterfragt, nicht aber von der Stadt Aachen.

In der Richtericher Dell soll weiterhin Wohnraum für 10.000 neue Arbeitsplätze in Avantis und 10.000 neue Arbeitsplätze auf dem Campus Melaten (incl. der Zulieferer) geschaffen werden. Diese hohe Zahl wurde von der Stadt Aachen seit 2001 in Avantis und seit 2009 im Campus Melaten aufgrund visionärer aber unzureichender Gutachten erwartet. Die Wirklichkeit sieht heute anders aus. Seit 2004 schrumpft die Stammbevölkerung von Aachen. Nur die hohen Studierendenzahlen können zurzeit noch die Schrumpfung kompensieren.

Daher sollte die Stadt Aachen heute unbedingt einmal zurückschauen und analysieren, wie es zu dieser horrenden Fehleinschätzung kommen konnte. Das Vorbringen von imaginären Gründen als Entschuldigungen oder Schönrederei z.B. „tolle Entwicklung zu verzeichnen“ sind für den Haushalt von Aachen nicht zielführend. Dazu kommen noch der Tivoli, die Tivolibrücke, das neue Hörsaalgebäude, der Campus West, etc.. Besonders sollte die Stadt Aachen aber ihre derzeitigen Planungen in der Richtericher Dell auf den Prüfstand stellen, damit diese Fehler dort nicht erneut passieren.