



Haushaltsausschuss

12.10.2016

BESCHLUSS GEMÄSS ARTIKEL 203 ABSATZ 5 DER HAUSHALTSORDNUNG (IMMOBILIENPOLITIK)

des Haushaltsausschusses

über ein von der Kommission mitgeteiltes Immobilienprojekt, nämlich den Kauf des Gebäudes L102 in der Rue de la Loi 102 in Brüssel

Berichterstatterin: Monika Hohlmeier

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Am 8. September 2016 hat die Kommission der Haushaltsbehörde gemäß Artikel 203 Absatz 5 der Haushaltsordnung ein Immobilienprojekt vorgelegt. Es zielt darauf ab, das uneingeschränkte Eigentumsrecht an dem Gebäude Loi 102 (L102), das sich in der Rue de la Loi 102 in Brüssel befindet, zu erwerben.

Stand der Dinge in Bezug auf das Gebäude L102

Die Kommission nutzt das Gebäude L102 seit 1995 im Rahmen eines Pachtvertrags ohne Kaufoption, der Ende 2021 ausläuft. Das Gebäude befindet sich im Herzen des Brüsseler Europaviertels in der Nähe des Berlaymont-Gebäudes und anderer Direktionen und Institutionen. Es ist Teil eines größeren Grundstücks (Grundstück L130), auf dem sich zahlreiche Dienststellen der Kommission befinden.

Das Gebäude L102 wurde 1964 erbaut und 1994 vom Eigentümer renoviert und hergerichtet. Das Grundstück, auf dem das Gebäude L102 steht, ist 1428 Quadratmeter groß.

Gesamtfläche des Gebäudes:

oberirdisch:	4 350 m ²
unterirdisch:	1 400 m ²
dazu zählen:	46 Parkplätze
	600 m ² Archiv

Das Gebäude L102 gehört zu einem Grundstück (Grundstück L130), auf dem sich Gebäude, die hauptsächlich von der Kommission genutzt werden, befinden.

„Projet Urbain Loi“ (PUL, Städtebauprojekt Loi) und „Règlement régional d’urbanisme zoné“ (RRUZ, regionale Städtebauliche Regelung)

2008 veranstaltete die Region Brüssel-Hauptstadt gemeinsam mit der Kommission eine Ausschreibung für die städtebauliche Planung eines Gebiets rund um die Rue de la Loi. Mit dem PUL soll der Bezirk umweltfreundlicher gestaltet und eine Mischung von Büro- und Wohngebäuden mit einer größeren Zahl an ebenerdigen öffentlichen Flächen geschaffen werden, um den monotonen Charakter des Bezirks aufzubrechen.

Im Anschluss an die Auswahl des Siegerprojekts begannen die zuständigen belgischen Behörden mit der Ausarbeitung von Flächennutzungsplänen auf der Grundlage der entsprechenden Vorschläge. Zusätzliche Baukapazitäten ergeben sich dadurch, dass die Erhöhung der zulässigen Traufhöhe an bestimmten Orten mit der Auflage genehmigt wurde, öffentliche Flächen zu schaffen.

In der RRUZ werden Bereiche festgelegt, wo Gebäude mit einer Höhe von über 70 Metern zulässig sind. Die maximal zulässige Höhe neuer Gebäude auf dem Grundstück L130 beträgt 165 Meter auf der Ostseite, wo sich das Gebäude L102 befindet, und 114 Meter auf der Westseite des Grundstücks. Es werden zusätzliche regionale Vorschriften ausgearbeitet, in denen die Flächennutzung für zukünftige Projekte in dem Gebiet festgelegt wird.

Künftige Gestaltung des Grundstücks L130

Die Kommission beabsichtigt, ihre Gebäude zu renovieren und auf dem gesamten Grundstück L130 eine neue Bauten zu errichten, und dabei die Möglichkeiten der RRUZ mit dem Bau zweier Türme voll auszuschöpfen. Es sind zwei Bauphasen vorgesehen. Die erste Phase betrifft die Kommissionsgebäude L86, L102, L130 und J99, die bereits zwischen 22 und 43 Jahre alt sind. Die zweite Phase betrifft die Kommissionsgebäude J-79 und SPA3 sowie L-78 und L-82 nach deren Erwerb/Enteignung. In der ersten Phase können zusätzliche Baukapazitäten, die nach den Vorgaben der Region zulässig sind, jedoch erst ausgeschöpft werden, wenn die Kommission Eigentümerin des Grundstücks, auf dem sich das Gebäude L102 befindet, ist.

Da ein solches Projekt viel Zeit in Anspruch nimmt, hat die Kommission bereits mit den Vorbereitungen für die Renovierung/Neugestaltung des Grundstücks L130 begonnen. Ein Architektenwettbewerb wird 2017 ausgeschrieben. Dabei gilt der Kauf des Gebäudes L102 als entscheidendes Element dieses Projekts.

Im Folgenden wird die vorläufige Zeitplanung für die Umgestaltung des gesamten Grundstücks angegeben:

- 2017 Veröffentlichung der Bekanntmachung des Wettbewerbs
- 2018 Bekanntgabe des Gewinners + Pressemitteilung + Ausstellung (Ende der Verschwiegenheitspflicht)
- 2019 Beginn detaillierter Entwürfe, Ausschreibung für die Ausführung von Arbeiten und Genehmigungsanträge
- 2025 Beginn der ersten Bauphase
- 2030 Beginn der zweiten Bauphase

Kauf des Gebäudes L102

Der bestehende Pachtvertrag kann nicht vor dem Ende der Laufzeit (31.12.2021) gekündigt werden. In den von der Kommission vorgelegten Unterlagen wird vorgeschlagen, das Gebäude L102 zu einem Preis von 10 000 000 EUR (Wert 2014) mit einer Zahlungsverpflichtung nach dem 31.12.2021 zu erwerben.

Die Kommission hat erklärt, eines der Verhandlungsergebnisse bestehe darin, dass der zu zahlende Betrag an den Index vom März 2014 geknüpft wird und dass keine Preisverhandlung zum Zeitpunkt des Kaufs (Ende 2021) möglich ist. Die Kommission kann dabei zwischen dem HVPI- und dem Santé-Index wählen.

Verfahren

Am 28. September 2016 hat der Haushaltsausschuss eine erste Aussprache durchgeführt und beschlossen, die Frist gemäß Artikel 203 Absatz 5 der Haushaltsordnung zu verlängern. Am 11. Oktober 2016 wurde die nachstehende Stellungnahme vom Haushaltsausschuss angenommen.

STELLUNGNAHME

Der Haushaltsausschuss,

- gestützt auf die Verordnung (EG, Euratom) Nr. 966/2012 vom 25. Oktober 2012 über die Haushaltsordnung für den Gesamthaushaltsplan der Union und zur Aufhebung der Verordnung (EG, Euratom) Nr. 1605/2002 des Rates (im Folgenden „Haushaltsordnung“)¹, insbesondere auf Artikel 203,
- unter Hinweis auf die Mitteilung der Kommission vom 8. September 2016 gemäß Artikel 203 Absatz 5 der Haushaltsordnung,

stellt Folgendes fest:

- A. in der Erwägung, dass der Erwerb des Gebäudes L102 Teil einer umfassenderen Umgestaltung des gesamten Gebiets ist; in der Erwägung, dass sich viele Gebäude auf dem Grundstück L130 nach wie vor nicht im Eigentum der Kommission befinden; in der Erwägung, dass es im Interesse der Kommission ist, Eigentümerin aller Gebäude des Grundstücks L130 zu sein;
 - B. in der Erwägung, dass der aktuelle Pachtpreis des Gebäudes L102 1 413 000 EUR pro Jahr beträgt; in der Erwägung, dass der Pachtvertrag Ende 2021 ausläuft und es keine Kaufoption gibt;
 - C. in der Erwägung, dass sich das Gebäude L102 in gutem Zustand befindet und 1995 vollständig renoviert wurde; in der Erwägung, dass bis 2025, dem voraussichtlichen Datum für die erste Bauphase, keine wesentlichen Renovierungsarbeiten vorgesehen sind;
 - D. in der Erwägung, dass die für den Erwerb des Gebäudes L102 veranschlagten Kosten 10 000 000 EUR betragen (Preis von 2014) und im Jahr 2021 bis zu 12 000 000 EUR betragen könnten, wobei zu den Endkosten immer noch keine Angaben vorliegen;
 - E. in der Erwägung, dass der Umfang und die Kosten des geplanten Projekts nach wie vor ungewiss sind;
1. betont, dass der gegenwärtige Pachtpreis in Höhe von 292 Euro pro Quadratmeter für das Gebäude L102 im Vergleich zu den ortsüblichen Marktpreisen sehr hoch ist; befürwortet daher das Vorhaben der Kommission, das Gebäude L102 zu erwerben, und spricht sich auch für das geplante Projekt für den Bau zweier neuer Türme im Rahmen des „Projekt Urbain Loi“ aus, wodurch das Personal mehrerer Generaldirektionen fortan auf kostengünstigste Weise in mehreren Gebäuden auf nur einem Grundstück untergebracht wäre;
 2. betont, dass die Preisfestsetzung im Jahr 2014 mit einer Indexierung bis zum tatsächlichen Kauf im Jahr 2022 aufgrund der Indexvolatilität ungewisse finanzielle Folgen hat; stellt jedoch fest, dass die Kommission mit ihrer Strategie darauf abzielt, Bodenspekulation einzudämmen und den finanziellen Rahmen zum Zeitpunkt der Neugestaltung abzusichern; ersucht die Kommission, eine Neuverhandlung des sehr

hohen Pachtpreises in Erwägung zu ziehen, wenn sie gleichzeitig der Indexierung des Kaufpreises zustimmt;

3. weist auf die künftige Neugestaltung des Grundstücks L130 hin; ersucht die Kommission, den Architektenwettbewerb unverzüglich zu veranstalten; fordert die Kommission auf, die Haushaltsbehörden zu benachrichtigen, bevor die Neugestaltung des Grundstücks L130 endgültig festgelegt wird;
4. fordert die Kommission auf, das Parlament und den Rat regelmäßig über den Sachstand in Hinblick auf den Kauf der Gebäude L-78 und L-82 sowie die Fortschritte bei den Plänen zur Neugestaltung des Grundstücks L130 zu unterrichten; ersucht die Kommission, den gewählten Umfang, die Kosten des Projekts und die Finanzierungsmethode zu erläutern, sobald der Gewinner bekanntgegeben wird;

gibt vor diesem Hintergrund

eine befürwortende Stellungnahme zu dem von der Kommission mitgeteilten Immobilienprojekt ab;

ersucht seinen Vorsitzenden, diese Stellungnahme dem Präsidenten des Europäischen Parlaments, dem Vorsitz des Rates (Allgemeine Angelegenheiten) und dem für den Haushalt zuständigen Mitglied der Kommission zu übermitteln.