

I. Vorlage

- ☒ zur Beschlussfassung
☐ als Bericht

Gremium
 Sitzungsteil
 Datum

bisherige Beratungsfolge		Sitzungs- termin	Abstimmungsergebnis			
			einst.	mit Mehrheit		Ja- Stimmen
				angen.	abgel.	Nein- Stimmen
1	Bauausschuss	27.04.2005				
2	Stadtrat	11.05.2005				
3						

Betreff

**Konversion der W. O. Darby-Kaserne;
 Zwischenbilanz zum 31.12.2004**

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom
 5.4.2005

Anlagen

Veräußerte / optionierte Grundstücksflächen

Beschlussvorschlag

Von den Ausführungen der Verwaltung wird Kenntnis genommen.

Aktuelle Situation

Die Entwicklung einer so großen Liegenschaft, wie der ehemaligen Darby-Kaserne in Fürth ist ein außergewöhnliches Projekt und hat für alle Beteiligten Experimentier- und Pilotcharakter. Dies gilt sowohl für die Planung wie auch die Realisierungsinstrumente. Der städtebauliche Vertrag aus dem Jahr 1998 hat sich bisher bewährt, der städtebauliche Entwurf ist (nach wie vor) gut und robust genug, erforderliche Anpassungsmaßnahmen bei der Vermarktung der einzelnen Bauquartiere zu ermöglichen. Die Realisierung des Gesamtprojekts macht große Fortschritte; dies belegt, dass auch öffentliche Verwaltungen im Stande sind, Entwicklungsprojekte dieser Größenordnung erfolgreich zu steuern. Das Projekt erzeugt regional und überregional große Aufmerksamkeit, wie aus der Vielzahl an Nachfragen und Besichtigungswünschen erkennbar ist. Insofern ist die bisherige Entwicklung nicht nur materiell sondern auch ideell überaus erfolgreich.

Die Planungen zur Entwicklung der Liegenschaft wurden seit Beginn der Maßnahme mehrfach fortgeschrieben, und laufend mit allen Beteiligten abgestimmt. Die bisherigen Korrekturen führen auch dazu, dass bestehende Verträge und Vereinbarungen an aktuelle Gegebenheiten angepasst werden müssen und dabei insbesondere die Entwicklung und Kontrolle der Realisierungskosten eine besondere Aufmerksamkeit erfordert.

Vertraglich wirksam gewordene Anpassungsmaßnahmen sind sowohl die am 28.04.2004 im Stadtrat beschlossene 1. Änderung der Besitzüberlassungsvereinbarung und die 2. Änderung der Besitzüberlassungsvereinbarung vom 7./15.12.2004. Zur Kostenentlastung für die Stadt wurde darin die bisher vertraglich vereinbarte Erwerbsverpflichtung bei einem späteren öffentlichen Flächenanteil von 30 % auf 35 % angehoben. (Dies bedeutet für die Stadt eine finanzielle Entlastung in 7-stelliger Höhe.)

Ferner wurde eine zusätzliche Vereinbarung zur Erstellung und Kostentragung einer - bisher vertraglich nicht vereinbarten - Erschließungsmaßnahme „Gewerbering Merkurstr.“ am 7./15.12.2004 abgeschlossen, deren Kostenrahmen rd. 790.000 € beträgt.

Im bisherigen Projektverlauf konnten bereits ca. 60% der insgesamt verfügbaren Bauflächen veräußert werden, weitere große Flächenanteile sind darüber hinaus optioniert und die Planungen für die Bauvorhaben mit den Investoren abgestimmt. Fertiggestellt bzw. im Bau sind gegenwärtig annähernd 750 Wohneinheiten. Davon dürften etwa 460 Einheiten bereits bezogen sein. Nach derzeitiger Einschätzung wird die ursprünglich erwartete Einwohnerzahl von 2.500 aufgrund leicht veränderter Dichtewerte und eines höher als erwartet anzusetzenden Wohnanteils in den Mischgebieten deutlich überschritten werden. Demgegenüber bleibt die Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Objekten bzw. Flächen bisher hinter den Erwartungen zurück.

Vermarktung und Einnahmen

Beginnend mit den ersten Grundstücksverkäufen im Jahr 2000 sind zwischenzeitlich bis Ende 2004 121.922 m² Baufläche für eine Wohnbebauung und 17.264 m² für gewerbliche Bebauung und für Infrastrukturprojekte veräußert worden. Aus diesen Verkäufen wurden bisher ca. **13,683 Mio. € an Ablösebeträgen** vertragsgemäß an die Stadt überwiesen. Für ca. 8.545 m² tritt die Kaufpreisfälligkeit aufgrund der Vertragsgestaltung erst zu einem späteren Zeitpunkt ein.

Die Ablösebeträge setzen sich zusammen aus 12,933 Mio € für Wohnnutzung und 0,750 Mio € für gewerbliche Nutzung.

Die jeweiligen Beträge (€ pro m²) werden durch SpA überprüft und dem Mandantenhaushalt zugeführt und dort entsprechend den baulichen Erfordernissen den einzelnen Haushaltsstellen zugeordnet, die dann wiederum den verschiedenen beteiligten Dienststellen zur Durchführung der Baumaßnahmen dienen. Die jährlichen Haushalte werden jeweils gemäß haushaltsrechtlicher Vorgaben beraten und beschlossen. Zur Kostenkontrolle wird im SpA eine doppelte Buchführung vorgenommen, da das bestehende Haushaltsrecht eine projektbezogene Buchführung und Kostenkontrolle nur schwer ermöglicht.

Im bisherigen Projektverlauf konnte vermieden werden, dass durch negative Salden zusätzliche Finanzierungskosten ausgelöst wurden. U. A. wurde dies erreicht durch ein zeitliches Vorziehen derjenigen Maßnahmen, die unmittelbar Vorraussetzung für weitere Grundstücksverkäufe und private Bautätigkeit darstellten sowie durch den Einsatz von projektbezogenen Fördermitteln aus dem Wohnbaulandprogramm in Höhe von ca. 409.000,- €. Die jeweiligen Guthaben aus Ablösebeträgen stehen der Kämmerei als Kassenkredite laufend zur Verfügung.

Bisherige Ausgaben

Die bauliche Situation und die Ausgaben in den einzelnen Tätigkeitsfeldern Entwässerungerschließung, Straßenbau, Park, Grünflächen sowie soziale Infrastruktur wird nachfolgend dargestellt.

Entwässerung

Die Arbeiten zur Neuerstellung der Entwässerungsanlagen sind weitgehend abgeschlossen; der Kostenrahmen für diesen Teil der Erschließung konnte deutlich unterschritten werden.

Ausgaben bisher: **2,233 Mio €**

Straßenbau

Auch die Straßenbauarbeiten sind sehr weit gediehen. Es fehlen noch die Feinschicht auf den schon in Betrieb befindlichen Straßen, einige Teilabschnitte die aufgrund von Verzögerungen bei privaten Bauprojekten noch nicht ausgebaut werden konnten und Ausbaumaßnahmen im umgebenden Straßennetz. Obwohl das im Straßenbau zu bewältigende Bauvolumen sich deutlich umfangreicher entwickelt hat als ursprünglich geschätzt, konnten die kalkulierten Kostenansätze bisher eingehalten werden.

Ausgaben bisher: **2,497 Mio €.**

Grünflächen (einschließlich Stadtplätze)

Der Südstadtpark ist Ende September 2004 eröffnet worden. Die Realisierung der beiden Stadtplätze war bisher noch durch private Baumaßnahmen auf angrenzenden Grundstücken behindert. Nunmehr sollen die Stadtplätze (unter Freihaltung von Trassen für Baufahrzeuge und Leitungen privater Vorhaben) hergestellt werden. Neben den bereits errichteten Spielplätzen im Quartier ist ein weiterer an der Dr. Meyer-Spreckels-Str. vorgesehen. Ein Baubeginn war bisher nicht erfolgt, da hier die weitere Entwicklung (Nutzung) des Geb. 22 (ehem. Kasino) abgewartet werden soll. Die ursprünglichen Kostenansätze für den Park und die Stadtplätze können voraussichtlich unterschritten werden.

Ausgaben bisher **4,834 Mio €.**

Soziale Infrastruktur

Neben Grunderwerbs-, Planungs- und Freimachungskosten wurden bisher die anteiligen (städtischen) Kosten für den Kindergarten des Humanistischen Verbandes sowie

die vertraglich vereinbarten Nebenleistungen übernommen. Hinzu kamen die städtischen Anteile an den Ausbaukosten für die privaten Erschließungswege für die Kindergärten. Der ursprünglich vorgesehene Ausbau von Gebäude 31 als Hort und/oder Jugendeinrichtung ist bisher allerdings noch nicht begonnen.
Ausgaben bisher: **1,320 Mio €.**

Versorgungsanlagen

Die Versorgungsanlagen für Fernwärme, Wasser und Elektrizität wurden durch die Infra auf eigene Rechnung neu verlegt, bzw. angepasst (im Fall der Fernwärme). Die Straßenbeleuchtung wurde ebenfalls durch die Infra hergestellt bzw. beauftragt und bei öffentlichen Straßen aus Straßenbaumitteln des Mandantenhaushalts finanziert.

Für die **Beseitigung von Altlasten** u. Bodenverunreinigungen im Zuge der Straßenbau- und der Entwässerungsmaßnahmen wurden gem. den vertraglichen Vereinbarungen vom **Bund vorerst anteilige Kosten i.H.v. rd. 0,572 Mio. € erstattet**, die sich bis zum Abschluss der Gesamtmaßnahme auf rd. 1,0 Mio. € erhöhen werden.

Fazit

Das Projekt läuft trotz derzeit eher schwieriger wohnungsbaukonjunktureller Rahmenbedingungen gut. Die bisherige Organisation der Projektsteuerung funktioniert aus Sicht der Verwaltung ebenfalls gut, alle Beteiligten aus den beteiligten städt. u. staatl. Dienststellen haben durch ein hohes Maß an Kooperationsbereitschaft zur positiven Projektentwicklung beigetragen.

Derzeit stehen ausreichend Haushaltsmittel zur Projektfinanzierung zur Verfügung. Insgesamt darf erwartet werden, dass die städtebauliche Entwicklung in der ehemaligen W.O.Darby-Kaserne ohne Inanspruchnahme städtischer Haushaltsmittel (von Personal- und einem städtischen Anteil an früheren Vorbereitungskosten abgesehen) erfolgen bzw. abgeschlossen werden kann.

Ergänzende Hinweise zum Thema Garagenhaus

Das im Rahmen des Siedlungsmodells und daraus entstandenen vertraglichen Regelungen erforderlich gewordene Garagenhaus ist mit der Hälfte der ursprünglich vorgesehenen Kapazität (32 von 64 Plätzen) fertiggestellt. Die zweite Hälfte soll in Zusammenhang mit Bauteil C errichtet werden. Die bereits hergestellten Stellplätze könnten nach Teilung des Grundstücks an die Erwerber der Wohnhäuser der Fa. Reichhart veräußert werden. Nachdem über das Vermögen der betroffenen Firma ein Insolvenzverfahren eröffnet ist, ist die Verwaltung gegenwärtig jedoch gehindert, weitere Schritte zu unternehmen, da eine vertragliche Bindung zur Fa. Reichhart besteht. Aus der Insolvenz der Fa. Reichhart entsteht der Stadt voraussichtlich kein Schaden, da sich Grundstück und Bauwerk im Eigentum der Stadt befinden und eine Veräußerung auch ohne Einbezug der insolventen Firma erfolgen könnte. Eine rechtliche Prüfung erfolgt derzeit durch das Rechtsamt und den zuständigen Insolvenzverwalter.

Die Finanzierung des Projekts erfolgte außerhalb des Mandantenhaushalts im Rahmen der Darlehensmittel Offensive Zukunft Bayern.

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
☐ nein	☐ ja	☐ nein	☐ ja
Gesamtkosten €		€	
Veranschlagung im Haushalt			
☐ nein	☐ ja	bei Hst.	Budget-Nr.
		im	☐ Vwhh ☐ Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			
Zustimmung der Käm		Beteiligte Dienststellen:	
liegt vor:	☐ RA	☐ RpA	☐ weitere: ☐

II. BMPA/StR/SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Abdrucke an: Käm, TfA, GrfA, GWF, infra fürth

IV. Ref. V-SpA/PI

Fürth, 5.4.2005

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter/in:
Herr Most

Tel.:
974-2661