

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Nürnberg-Herpersdorf

Auflösung des Regiebetriebes Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Nürnberg-Herpersdorf

Sachverhaltsdarstellung

Im letzten Haushaltsjahr des Regiebetriebes Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (STEM) soll letztmalig ein Überblick über den aktuellen Stand folgender Aufgabenbereiche erläutert werden:

- Vermarktung und Baufortschritt
- Herstellung der Verkehrsanlagen
- Herstellung der öffentlichen Grünflächen
- Finanzielle Betrachtung
- Abschluss der Maßnahme

Vermarktung und Baufortschritt

Die beiden letzten Baugrundstücke im räumlichen Umgriff der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wurden noch im Jahr 2011 an Bauträger veräußert. Insgesamt sind im Bereich der Entwicklungsmaßnahme bislang 723 Wohneinheiten fertig gestellt. Differenziert betrachtet ergibt sich folgender Wohnungsbestand:

123 öffentlich geförderte Wohnungen
210 Seniorenwohnungen
99 frei finanzierte Geschosswohnungen
291 Einfamilienhäuser.

Derzeit befinden sich noch 31 Einfamilienhäuser durch Bauträger bzw. einen Privatmann im Bau. Spätestens in der ersten Jahreshälfte 2013 ist mit der Fertigstellung und Bezug dieser Häuser zu rechnen; bis auf 10 Hauseinheiten sind derzeit auch alle bereits an Endverbraucher weiter veräußert.

Zusammenfassend lässt sich für die Vermarktungsphase in Herpersdorf eine positive Bilanz ziehen. Mit Abschluss der Maßnahme werden voraussichtlich insgesamt 754 Wohneinheiten erstellt sein. Äußerst erfreulich ist dabei, dass sowohl durch verschiedene Bauformen, aber auch Wohnformen – vom geförderten Wohnungsbau und dem Seniorenwohnen, bis hin zu freistehenden Einfamilienhäusern der gehobenen Kategorie – breite Schichten der Bevölkerung in Herpersdorf ansässig wurden.

Die Strategie, jeweils durch eine bereits vorhandene Vorerschließung das Bauen zu erleichtern, ist aufgegangen. Geltende Bebauungspläne mit der Aussicht auf eine schnelle Genehmigung der Bauvorhaben - zumeist im Freistellungsverfahren - sowie eine gesicherte Erschließung signalisierte den interessierten Bauherrn, dass eine schnelle Umsetzung ihrer Vorhaben möglich ist.

Weiterhin hat sich der Stadtteil Herpersdorf in den vergangenen Jahren als nachgefragter Wohnstandort etabliert. Dabei dürften u. a. die im Rahmen der Durchführung erstellten sozialen Einrichtungen sowie die Einkaufsmöglichkeiten eine nicht zu vernachlässigende Rolle spielen.

Diese Nachfrage von Privatleuten und Bauträgern beim Regiebetrieb STEM hält weiterhin kontinuierlich an. Nachdem im Bereich der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme jedoch keine Bauflächen mehr frei sind, wird explizit nach weiteren baureifen Grundstücken der Stadt Nürnberg im Umfeld sowie in benachbarten Stadtteilen angefragt; Interessenten werden durch den Regiebetrieb STEM dann an das Liegenschaftsamt verwiesen.

Positive Resonanz erhielt der Regiebetrieb STEM nicht nur von Seiten der Bauträger, die in der Mehrzahl mehrere Bauabschnitte im Bereich der Entwicklungsmaßnahme realisierten und sonst auch überregional tätig sind. Im Rahmen der Direktvermarktung konnten ferner 25 Bauparzellen an private Bauherren vermittelt werden. Diese wurden nicht nur im Rahmen des üblichen Grundstücksgeschäftes beraten, sondern erhielten durch die Mitarbeiter des Regiebetriebes STEM auch in der Folge kontinuierlich die gewünschten Auskünfte im Zusammenhang mit der Bebauung und Fertigstellung ihres Grundstückes. Dies stellte zwar einen nicht zu unterschätzenden Arbeitsaufwand dar, zeigte aber durch positive Rückmeldungen und Weiterempfehlungen, wie notwendig und gewünscht eine solche „Kundenpflege“ für Privatleute ist.

Herstellung der Verkehrserschließung

Die Erschließungsarbeiten im nördlichen und südöstlichen Teilbereich der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sind abgeschlossen. Das Straßenbegleitgrün ist in diesen Bereichen ebenfalls bereits umgesetzt. Der südwestliche Entwicklungsbereich wurde im Jahr 2009 bereits vorverschlossen, konnte aufgrund der anhaltenden privaten Bautätigkeiten bislang jedoch nicht fertig gestellt werden.

Noch im Herbst 2012 soll die nördliche Gehwegseite der Straße „Am Gaulnhofener Graben“ incl. Stellplätzen ausgebaut werden. Die fehlenden Oberdecken, das Straßenbegleitgrün sowie die öffentlichen Stellplätze sollen auf den Straßen

- Am Gaulnhofener Graben
- Keltenring
- Gabriele-Münter-Straße
- Erich-Heckel-Straße
- Kubinstraße - Südabschnitt

ab Mitte 2013 durch den Servicebetrieb Öffentlicher Raum hergestellt werden. Die Ausbaukosten können deshalb nicht mehr durch den Regiebetrieb STEM getragen werden und müssen aus dem Gesamthaushalt finanziert werden.

Herstellung der öffentlichen Grünflächen

Neben den beiden bestehenden Kinderspielplätzen im Norden (Wilhelm-Rieger-Straße) und Südosten (Latènestraße), ist auch im südwestlichen Bereich der Entwicklungsmaßnahme (Bebauungsplan Nr. 4537) der Bau eines Spielplatzes vorgesehen. Nach umfangreichen internen Abstimmungen kam man in der Verwaltung überein, dass der dafür im Bebauungsplan festgesetzte Umgriff aufgegeben und der Spielplatz für 6-12-jährige Kinder etwas weiter westlich realisiert werden soll. Damit sollten Eingriffe in den Hochwasserabflussbereich des Gaulnhofener Grabens sowie Störungen auf unmittelbar benachbarte Wohnbauflächen vermieden werden. Zuständig für die Planung und Umsetzung ist der Fachbereich Planung und Bau Grün von SÖR, der einen freien Landschaftsplaner für die Gestaltung der Spiel- und Freiflächen beauftragte.

Die notwendige Baugenehmigung für den Spielplatz wurde im Juni 2012 erteilt. Im September 2012 wird die Ausführung vergeben; somit kann ab Herbst 2012 mit einer Realisierung der Planungen gerechnet werden. Wesentliches Planungselement war die Einbeziehung des

Gaulnhofener Grabens. Auf vielfachen Wunsch der ansässigen Jugendlichen sollten aber auch Angebote für diese Altersgruppe geschaffen werden. So sind nun kleinere, baulich gefasste „Treffpunkte mit Sitzgelegenheiten“ und ein Parcours geplant.

Parallel dazu werden die umgebenden Grünflächen mit Wegeverbindungen sowie die ökologischen Ausgleichsflächen entlang des Rötigrabens hergestellt.

Die Querungsbauwerke über den Gaulnhofener- und den Rötigraben und der verbindende Weg werden im Sommer und Herbst 2012 noch realisiert werden. Auf Grund des hohen Grundwasserstandes ist ähnlich wie im Straßenbau wiederum ein verstärkter und somit kostenintensiver Aufbau der Tragschicht notwendig. Allerdings wird mit dieser Maßnahme eine attraktive neue Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Herpersdorf und Gaulnhofen aus Mitteln der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme geschaffen.

Finanzieller Betrachtung

Im Rahmen der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme Nürnberg-Herpersdorf wurden durch den ehemaligen Treuhänder sowie durch den Regiebetrieb STEM Grundstücke in einer Größenordnung von 24 ha aufgekauft; dafür wurden rund 24,5 Mio. EUR – incl. Nebenkosten des Grundstückserwerbs – aufgewendet. Als Bauflächen wurden davon 12,5 ha an Dritte weiterveräußert. Dadurch konnten rund 36 Mio. EUR Erlöst werden. Die restlichen Grundstücke werden in das Eigentum der Stadt Nürnberg übertragen - als Grün- und Verkehrsflächen oder als Kindergartengrundstück.

Auch wenn bis zur Beendigung der Tätigkeit des Regiebetriebes STEM noch nicht alle Infrastrukturanlagen fertig gestellt werden können, empfiehlt sich ein kurzer Überblick über die Anlagewerte, die im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme bislang geschaffen wurden:

Kindergarten:	864.000,--	EUR
2 Spielplätze:	367.000,--	EUR
Öffentliche Grünanlagen:	614.000,--	EUR
Öffentliche Verkehrsflächen:	1.728.000,--	EUR

Hinzu kommen die Anlagen, die mit einem ungefähren Wert von rund 1.620.000,-- EUR noch in Bau befindlich sind.

Der Regiebetrieb STEM verfügt derzeit über ein Vermögen an Barmitteln in Höhe von rund 8,15 Mio. EUR; davon werden ausstehende Rechnungen bis Ende 2012 beglichen. Nach Auflösung des Regiebetriebes sind jedoch wie beschrieben Infrastrukturmaßnahmen durch SÖR fertig zu stellen; nach einer aktuellen Hochrechnung belaufen sich daraus entstehende Kosten auf rund 1,6 Mio. EUR. Somit verbleiben nach Abzug dieser Investitionen ca. 5 Mio. EUR, die zur Tilgung des Kreditvolumens verwendet werden können.

Der zum 28.12.2012 abzulösende Kredit des Regiebetriebes STEM beläuft sich auf 10,6 Mio. EUR. Am Ende der Maßnahme müsste die Stadt Nürnberg voraussichtlich Verbindlichkeiten in Höhe von 5,6 Mio. EUR übernehmen.

In der fiskalischen Betrachtung steht den bereits angesprochenen kommunalen Anlagewerten ein privates Investitionsvolumen von ca. 100 Millionen Euro gegenüber, das Bauträger und private Bauherren durch die Errichtung der Wohn- und Geschäftsgebäude umgesetzt haben.

Außerdem sollte nicht außer Acht gelassen werden, dass es durch die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gelang, den Stadtteil Herpersdorf gerade für viele junge Familien als attraktiven Wohnstandort auszubilden, sowie älteren Mitmenschen attraktive Seniorenwohnungen anzubieten. Das Angebot an Einrichtungen des täglichen Bedarfs und der medizinischen Versorgung haben sich zudem verbessert und kommt somit auch alt-ingesessenen Mitbürgern zu Gute.

Abschluss der Maßnahme

Ziel und Zweck der Durchführung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme war die Bereitstellung von Wohnbauflächen sowie die Erstellung der dazugehörigen Infrastrukturanlagen. Nach einer Phase der Aufgabenerledigung durch einen Treuhänder entschied sich die Stadt Nürnberg im Jahr 2001 dazu, mit der Einrichtung des Regiebetriebes Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Nürnberg-Herpersdorf die weitere Umsetzung zu gewährleisten. Von Anfang an wurde beabsichtigt, dass mit Zielerreichung auch der Regiebetrieb STEM aufzulösen sei. In den Wirtschaftsplanungen der letzten Jahre wurde somit immer von einer Beendigung zum 31.12.2012 ausgegangen.

Entsprechend des Bearbeitungsstandes wird dem Stadtplanungsausschuss somit empfohlen zu begutachten, den Regiebetrieb zum 31.12.2012 aufzulösen.

Diese Auflösung wird verwaltungsintern bereits vorbereitet. Das Anlagevermögen (städtische Grundstücke für Straßen, Wege, Grünflächen, Kindergarten) werden übertragen, die letzten Verbindlichkeiten müssen durch die Stadt Nürnberg übernommen werden und die Herstellung der noch nicht fertig gestellten Anlagen muss seitens SÖR im kommenden Jahr durchgeführt werden.

Für das Jahr 2013 ist lediglich vorgesehen, dass durch eine Mitarbeiterin des Regiebetriebes STEM der Jahresabschluss 2012 erstellt und die notwendige Wirtschaftsprüfung begleitet wird. Anschließend wird dieser Bericht zur Schlussbilanz selbstverständlich im Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Bereits im letzten Jahr wurde im Sachstandsbericht sowie im Wirtschaftsplan 2012 erläutert, dass im aktuellen Wirtschaftsjahr auf Grund der fehlenden Grundstücksverkäufe keine Einnahmen mehr zu erwarten sind.

Allerdings werden auch die eingeplanten Investitionskosten etwas geringer ausfallen. Durch die Verzögerungen im Planungsprozess um die Grün- und Freiflächen werden bis zur Auflösung des Regiebetriebes STEM vermutlich nicht alle Anlagen endgültig hergestellt werden können. Noch anfallende Beträge müssen jedoch ab 2013 durch SÖR übernommen werden; dies gilt auch, wie bereits geschildert, für die notwendigen Kosten im Straßenbau. Die Fachdienststellen wurden darüber rechtzeitig informiert. Zur Deckung der Kosten können die bei der bilanziellen Übernahme des Regiebetriebes STEM verbliebenen liquiden Mittel herangezogen werden; die Dienststellen werden dazu Mittelansätze bei der Stadtkämmerei beantragen können.

Fazit

Die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Nürnberg-Herpersdorf wurde seit der Gründung des Regiebetriebes STEM zügig und erfolgreich durchgeführt. Insbesondere die steuernde Begleitung und Führung durch qualifizierte Betreuer war häufig unumgänglich in der (zeitlichen) Umsetzung und Finanzierung der Einzelmaßnahmen. Durch einen reibungslosen Ablauf und ausreichende Öffentlichkeitsbeteiligung führte dies aber auch zu einer nicht zu vernachlässigenden Akzeptanz in der Bevölkerung vor Ort.

Angesichts der aktuellen Debatten in der Stadt Nürnberg um die dringend notwendige Bereitstellung neuer Wohnbauflächen sollten diese Erfahrungen genutzt werden. Innerhalb der Verwaltung besteht Konsens, dass insbesondere bei der Entwicklung größerer städtischer Grundstücke eine konzentrierte Projektsteuerung und Grundstücksvermarktung notwendig sei, die ähnliche Ansätze wie in Herpersdorf verfolgt. Entsprechende Stellenschaffungsanträge wurden bereits gestellt. Auf Grund der erworbenen Kenntnisse aus der Durchführung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist das bislang im Regiebetrieb STEM beschäftigte Personal für diese Aufgaben besonders geeignet und es sollte somit ein nahtloser Übergang angestrebt werden.