

Verlagerung des Wertstoffhofes Am Pferdemarkt; Grundstückstausch

Entscheidungsvorlage

Vorangegangene Beschlüsse / Historie

- Im Werkausschuss Servicebetrieb Öffentlicher Raum Nürnberg wurde am 02.03.2011 der Standort „Am Pferdemarkt“ für den Neubau der SÖR-Zentrale gemäß der Vorgabe aus dem SÖR-Gründungsbeschluss festgelegt.
- Mit Beschluss des StR am 23.05.2012 wurde die Bauverwaltung beauftragt, einen Realisierungswettbewerb in Zusammenarbeit mit dem SÖR durchzuführen.
- Mit Beschluss des SÖR-WerKA am 22.03.2013 wurde die Objektplanung an Bolwin & Wulf Architekten Berlin, Gewinner des vorangegangenen Architektenwettbewerbs, vergeben.
- Mit Beschluss des Stadtrates vom 08.07.2015 wurde zur Reduzierung des Invests die ursprünglich geplante SÖR-Zentrale in eine 'SÖR-Bürozentrale' und eine 'SÖR-Betriebezentrale' (gewerblicher Bereich) gesplittet. Die Bürozentrale ist seit Frühjahr 2017 in der Sulzbacher Straße 2-6 untergebracht. Der anfänglich geplante auf den Werkstätten aufgesattelte mehrstöckige Bürokomplex am Pferdemarkt ist somit entfallen.
- Mit Beschluss vom 18.10.2017 stimmte der WerKA SÖR der Umplanung des Gesamtkonzeptes 'SÖR-Betriebezentrale' zu. SÖR wurde u.a. beauftragt die notwendige Umliegung des Wertstoffhofes zu veranlassen und den Ankauf eines zur Verschiebung des Wertstoffhofes notwendigen Grundstücks vorzubereiten.

Notwendigkeit der Wertstoffhofverlagerung

Grundlage der oben aufgeführten Wettbewerbsplanungen war ein freies und verfügbares Gelände, um ein kompaktes, in sich geschlossenes Betriebsareal für SÖR zu erstellen. Der zum Zeitpunkt der Ausschreibung auf dem zu beplanenden Areal Am Pferdemarkt ansässige Wertstoffhof sollte dazu an eine andere Stelle verlagert werden. Entgegen der ursprünglichen Annahme zügig ein geeignetes Grundstück zu finden, konnte trotz intensivster Suche zusammen mit WiF, LA und ASN kein geeigneter Ersatzstandort gefunden werden. In den letzten Jahren wurden mehr als 30 Standorte geprüft, die jedoch aus unterschiedlichsten Gründen nicht erfolgreich umgesetzt werden konnten.

Der zuletzt im Zusammenhang mit dem Beschluss vom 18.10.2017 anvisierte Kauf eines nicht städtischen Grundstücks konnte wegen umfangreicher Bodenuntersuchungen und nur schleppenden Vorankommen bei der Preisfindung bis heute nicht realisiert werden. Eine tatsächliche Einigung ist weiterhin unklar.

Vorgesehenes Ersatzgrundstück für den WSH in der Uffenheimer Straße

Mit der Auflösung der Unterkünfte in der Uffenheimer Straße 39-51 bietet sich dort nun ein neues, besseres Quartier für den WSH. Die verfügbare Gesamtfläche von ca. 2 ha, eingegrenzt von der Uffenheimer Straße im Norden und Osten, von der Südwesttangente im Süden und von einem Naturschutzgebiet im Westen, wird in Absprache mit Ref. VII aufgeteilt in einen Bereich Wertstoffhof und einen Bereich Gewerbeansiedlung (siehe Lageplan).

Der dem ASN zugeteilte nördliche Flächenabschnitt (gesamt ca. 11.400 m²) umfasst neben der eigentlichen WSH-Nutzfläche (Bedarfsgröße ca. 8.500 - 9.000 m²) an der westlichen Flurgrenze auch einen Grünstreifen mit Baumbestand, der zukünftig von ASN gepflegt wird.

Der südliche Flächenabschnitt mit Kleinbetrieben soll als Gewerbegebiet weiterentwickelt werden.

Die Erschließung ist gesichert. Das Verkehrsaufkommen, das durch den Bau des Werstoffhofes ausgelöst wird, wird über die Dieselstraße abgewickelt. Die Leistungsfähigkeit ist nach Prüfung des Verkehrsplanungsamtes gegeben. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit wird aktuell geprüft. Insbesondere naturschutzfachliche und nachbarliche Belange sind noch nicht abschließend geklärt.

Der neue Standort an der Uffenheimer Straße erfüllt alle für den ASN notwendigen Bedingungen und Standortanforderungen. Weitere Vorteile sind:

- das Grundstück befindet sich bereits im städtischen Eigentum,
- ausreichende Platzverhältnisse,
- liegt ideal im WSH-Erfassungsgebiet,
- Fahrzeug-Rückstauf Flächen können auf dem Grundstück untergebracht werden.

Grundstückstransaktion Verlegung Wertstoffhof Pferdemarkt

A) Ausgangssituation:

Mit der vom Stadtrat im März 2011 und vom Werkausschuss SÖR am 18.10.2017 beschlossenen Zusammenführung von Betriebsstandorten des Eigenbetriebs SÖR auf einen gemeinsamen Standort „Am Pferdemarkt“ ist eine Verlagerung des derzeitigen Wertstoffhofes (einschließlich der im Erdgeschoss des Verwaltungsgebäudes Am Pferdemarkt 23 vom Betreiber für Werkstatt, Lager und Verwaltungs-/ Sozialräume genutzten Räumlichkeiten) an einen neuen Standort notwendig. Daher soll der Wertstoffhof Am Pferdemarkt (ASN) an die Uffenheimer Straße verlegt werden.

Dazu sind zunächst die betroffenen Grundstücke den entsprechenden Eigenbetrieben ASN und SÖR zu übertragen. Dabei handelt es sich lediglich um einen stadtinternen Vorgang, die Eigenbetriebe stellen keine eigene Rechtsperson dar, daher ist die Darstellung im Grundbuch von der Transaktion nicht betroffen (Eigentümerin bleibt die Stadt Nürnberg).

Das Grundstück **Pferdemarkt 23-25**, Teilstück aus Flurnr. 213/Gostenhof befindet sich derzeit im Besitz des ASN und ist dort wie folgt bilanziert.

Gesamtfläche ASN	Buchwert	davon entnommen	anteiliger Buchwert	Verkehrswert gem. Gutachten Geo
15576,00 qm	193.000	6400,00 qm	79.301,49	1.344.000,00

Das Grundstück **Uffenheimer Str.**, Flurnr. 344,346 und 349 /Großreuth bei Schweinau befindet sich derzeit im Besitz der Kernstadt.

Flurnr.	Gesamtfläche	Buchwert	davon entnommen	anteiliger Buchwert
344	7053 qm	528.975,00	3077 qm	230.775,00
346	5548 qm	4.627,28	5548 qm	4.627,28
349/0	3655 qm	85.566,39	2775 qm	85.566,39
	16256 qm	619.168,67	11400 qm	320.968,67

B) Umsetzungsvorschlag:

Die Abwicklung des "Grundstückstausches" erfolgt über die Kernstadt und Bruttobuchung im städtischen Haushalt:

	Verkehrswert lt. Gutachten Geo 29.10.2018
1. ASN übergibt das Grundstück Pferdemarkt zum Verkehrswert an die Stadt.	1.344.000,00 €
2. Die Stadt überträgt das Grundstück Uffenheimer Str. als betriebsnotwendiges Vermögen zum Verkehrswert an ASN	634.000,00 €
3. Die Stadt überträgt das Grundstück als betriebsnotwendiges Vermögen an SÖR zum Verkehrswert:	1.344.000,00 €

C) Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

Die Stadt "kauft" ASN das Grundstück Pferdemarkt zum Verkehrswert ab, d.h. durch LA ist ein Grundstückskauf zu buchen. Die Stadt überträgt das Grundstück Uffenheimer Str. an ASN zum Verkehrswert, d.h. durch LA ist ein Grundstücksverkauf zu buchen. Die Stadt überträgt das Grundstück Pferdemarkt an SÖR, d.h. durch LA ist ein Grundstücksverkauf zu buchen

Auswirkungen bei der Kernstadt insgesamt

Generierung einer Einzahlung in Höhe Verkehrswert Uffenheimer Straße	634.000,00 €
Generierung eines Ertrags von durch Aufdeckung stiller Reserven beim Grundstück Uffenheimer Straße (Verkehrswert: 634.000 € - Buchwert 320.968,67 €)	313.031,33 €
Verringerung des Anlagevermögens (Grundstücksbestand)	-320.968,67 €

Beim Grundstück Am Pferdemarkt entspricht der aktivierte Verkehrswert und damit aktuelle Buchwert (1.344.000 €) dem Veräußerungswert (1.344.000€). D.h. es gibt keine Ergebnisauswirkung bei der Kernstadt.

D) Auswirkungen auf die Eigenbetriebe

Auswirkungen bei SÖR

Zunahme Anlagevermögen (Grundstück) gegen Verminderung Bankbestand (Auszahlung)	1.344.000,00 €
---	----------------

Auswirkungen bei ASN

Generierung einer Netto-Einzahlung in Höhe der Wertdifferenz der beiden Grundstücke	710.000,00 €
Generierung eines Ertrags von durch Aufdeckung stiller Reserven beim Grundstück Pferdemarkt	1.264.698,51 €

Diese Einzahlung und der Ertrag sollen die durch die Neuerrichtung des Wertstoffhofs entstehenden Investitionen und Aufwendungen für den Gebührenhaushalt kompensieren. Der Abriss der Gebäude und Aufbauten Am Pferdemarkt erfolgt durch SÖR, eine größere Altlastenproblematik wird seitens SÖR nicht gesehen (Versiegelung der Flächen).

Aufgrund der guten Liquiditätssituation beim SÖR erfolgt der Ausgleich gegen das Kontokorrentkonto - eine Anpassung des Trägerdarlehens ist nicht erforderlich.

Durch die jetzt mögliche Verlagerung des Wertstoffhofs kann der erste Schritt zur Verwirklichung der SÖR-Betriebszentrale am Pferdemarkt erfolgen. Mit dem Modul 1 wird der dringlich erforderliche Bau der neuen Kfz-Werkstatt und der großen Kfz-Abstellhalle umgesetzt. Die bestehenden Werkstatt- und Fahrzeughallen in Großreuth, teilweise aus den 30er Jahren, weisen aufgrund mangelhafter Bausubstanz, veralteter Ausstattungstechnik und unzureichendem Arbeitsschutz einen hohen Nachrüstungs- und Investitionsbedarf auf.