

## Entscheidungsvorlage

### **Projektentwicklungsgesellschaft (PEG) für Baulandentwicklungen**

#### **1. Zweck einer städtischen Projektentwicklungsgesellschaft**

Bei der Baulandentwicklung wurden in den letzten Jahren verwaltungseitig Fortschritte erzielt, z.B. durch Schaffung der „Technischen Koordination“ im Stadtplanungsamt oder des „Strategischen Immobilienmanagements“ im Liegenschaftsamt. Dennoch hat sich herausgestellt, dass bei der Entwicklung größerer Areale, die sich ganz oder teilweise in städtischem Eigentum befinden, eine Einheit erforderlich ist, die das jeweilige Projekt wie ein professioneller Projektentwickler bzw. Investor vorantreibt und koordiniert. Vor allem soll die Einheit ausschließlich mit diesen Aufgaben befasst sein. Dies könnte in Form einer städtischen Projektentwicklungsgesellschaft (PEG) erfolgen, die in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung agiert.

Mit der PEG sollen keine Doppelstrukturen geschaffen werden, vor allem keine weitere Hochbau-Einheit. Für den städtischen Hochbau ist das Hochbauamt zuständig. Die wbg Nürnberg GmbH errichtet Wohnungen. Die wbg Kommunal GmbH errichtet in städtischem Auftrag Sonderbauten wie Schulen, Kindertagesstätten und Sporthallen. Kernaufgabe der PEG ist es hingegen, Baulandentwicklungen voranzutreiben und zur Bebauungsreife zu bringen, nicht aber die Bebauung selbst vorzunehmen. Sobald die jeweiligen städtischen Flächen bebaubar sind, werden sie zuvörderst an die wbg, ansonsten z.B. im Wege eines Kozeptauswahlverfahrens an andere Träger verkauft oder ggf. im Erbbaurecht veräußert.

Allerdings müssen Vor- und Nachteile einer etwaigen PEG und einer etwaigen stadtinternen Einheit gegenübergestellt und abgewogen werden.

#### **2. Funktionen einer Projektentwicklungsgesellschaft**

Eine PEG könnte zwei wesentliche Funktionen haben:

##### a) „Investorenfunktion“

Bei der Entwicklung stadteigener Flächen bzw. von Arealen mit großem städtischen Eigentumsanteil nimmt die PEG alle Aufgaben wahr, die üblicherweise einem Investor bzw. Proketentwickler obliegen. Hierzu zählen unter anderem die Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (SAP), archäologische Prüfungen, Planungsvorbereitung, Steuerung der Planungen und der beteiligten Ämter, Vergabe benötigter Gutachten und Tiefbauleistungen, soweit diese nicht konventionell möglich sind. Die PEG würde im Ergebnis als outgesourcte Einheit der Stadtverwaltung agieren und dabei die Planungs- und Genehmigungsbehörden sowie SÖR und und andere städtische Einheiten entlasten.

##### b) Koordinierungsfunktion

Die PEG koordiniert und stimmt die Aktivitäten der betroffenen städtischen Dienststellen ab. Sie wirkt insoweit wie ein externer Investor.

#### **3. Projekte**

Begonnen werden könnte mit drei Pilotprojekten, die einer schnellen Entwicklung harren:

- **Tiefes Feld**

Die im Bereich des B-Plan Nr. 4445 „Tiefes Feld“ liegende Fläche von rund 720.000 m<sup>2</sup> soll entwickelt werden. Von dem Areal befinden sich rund 25% der Gesamtfläche in städtischem Eigentum. Ein Umlegungsverfahren zur Bodenordnung ist eingeleitet. Die städtebauliche Gesamtentwicklung sieht rund 1.600 Wohneinheiten vor, dazu hochwertiges Gewerbe, Einzelhandel, Grün- und Gemeinbedarfsflächen sowie ein Schulzentrum mit Gymnasium,

Grundschule und Hort sowie Außensportanlagen. Dieses Schulzentrum soll bis 2027 in Betrieb gehen.

- **Südlich der Kriegsoffsiedlung**

Das Areal befindet sich in der Gemarkung Schniegling. Derzeit befinden sich rund 70% der Gesamtfläche in städtischem Eigentum. Das Liegenschaftsamt hat dort in den Jahren 2016 bis 2021 insgesamt 93.014 m<sup>2</sup> Fläche erworben. Ziel ist dort eine städtebauliche Entwicklung mit Schwerpunkt Wohnen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist eingeleitet.

- **Schmalau-Südost**

Das Gebiet Schmalau-Südost ist ein großes planungsrechtlich zu sicherndes gewerbliches Entwicklungsgebiet. Es bietet ein Gewerbeflächenpotenzial von rd. 8.4 ha Nettofläche. Aufgrund seiner Lage im nordöstlichen Stadtgebiet und in unmittelbarer Nähe zu Anschlussstellen der Bundesautobahnen A73 und A3 weist dieses Gebiet eine besondere Standortgunst auf. Die Flächen sollen Raum für Ansiedlungen und Verlagerungen von Unternehmen des produzierenden Gewerbes bieten, insbesondere für Handwerk und Kleingewerbe. Der Satzungsbeschluss steht bevor.

Über Reihenfolge und Priorisierung dieser Projekte in der PEG entscheidet der Ältestenrat / Finanzausschuss. Dies gilt auch für etwaige weitere Projekte.

In welchem städtebaulichen Rahmen die Projekte durch geführt werden, entscheiden im konkreten Einzelfall die zuständigen Stadtratsgremien.

#### **4. Struktur**

Es besteht bereits eine städtische Tochtergesellschaft, die mit den o.g. Projekten betraut werden könnte. Es handelt sich um die Projektentwicklungsgesellschaft St. Leonhard-Nord mbH, die im Jahr 1997 zur Entwicklung des ehem. Schlachthofgeländes gegründet wurde. Seit Abschluss des dortigen Projekts „Leonhardspark“ (vgl. Stadtrat vom 23.05.2012) wurde die Gesellschaft ruhend gestellt und existiert seitdem als Vorratsgesellschaft, um ihr eines Tages neue Projekte zuzuweisen (vgl. Stadtrat vom 25.03.2015). Diese Gesellschaft könnte reaktiviert, neu strukturiert, umfirmiert und mit den erforderlichen Ressourcen ausgestattet werden.

Die personelle Ausstattung der Gesellschaft sollte bewusst schlank gehalten werden. Leistungen, die die Gesellschaft nicht mit ihrem eigenen Personal erbringen kann, sollen bei externen Partnern eingekauft werden. Auch eine Zusammenarbeit mit der wbg und wbg kommunal wird angestrebt.

In der Gesellschafterversammlung sollen künftig neben dem Finanzreferat (Ref. I/II) auch das Planungs- und Baureferat (Ref. VI) und das Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat (Ref. VII) vertreten sein. Denn die fachliche Anbindung an die Stadtverwaltung soll gemeinsam durch Ref. VI und VII erfolgen.

#### **5. Weiteres Vorgehen**

Ref. I/II, Ref. VI und Ref. VII werden gemeinsam eine Reaktivierung, Umstrukturierung, Umbenennung und Ausstattung der Projektentwicklungsgesellschaft St. Leonhard-Nord mbH prüfen und die damit verbundenen Fragestellungen (u.a. Finanzierung, Personal, Berichtswesen, steuerliche Behandlung, etwaige Einbringung / Übertragung von Grundstücken in die Gesellschaft) - auch Vor- und Nachteile im Vergleich zu einer etwaigen stadtinternen Einheit - klären sowie etwaige Beschlussfassungen im Stadtrat bzw. dessen Ausschüssen vorbereiten.

#### Diversity-Relevanz:

Ein Schwerpunkt bei der Projektentwicklung wird die Schaffung von Wohnraum und die Schaffung bzw. Sicherung von Arbeitsplätzen darstellen. Die Themen Wohnen und Arbeiten betreffen Menschen unterschiedlichen Alters und Lebenssituationen. Dazu zählen auch Familien in unterschiedlichen Lebenslagen und differenzierten Konstellationen.