

Stuttgart, 28.10.2009

Projekt Zukunft Killesberg

1. Bericht zur Finanzsituation

2. Anpassung der Planungen für die Freianlagen

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	nicht öffentlich	06.11.2009
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	10.11.2009
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	18.11.2009
Bezirksbeirat Nord	Beratung	öffentlich	30.11.2009
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	03.12.2009

Beschlußantrag:

1. Vom Bericht über die Entwicklung der Einnahmen und Ausgaben beim Projekt Zukunft Killesberg wird Kenntnis genommen.
2. Den in der Begründung genannten Maßnahmen zur Anpassung der Planungen der Freianlagen (Grüne Fuge mit Wasseranlagen für Regenwasserbewirtschaftung, Park vor der Roten Wand, Teilbereiche Feuerbacher Heide) und der Verkehrsflächen wird zugestimmt und der Baubeschluss vom 5. Februar 2009 (GRDRs 805/2009) entsprechend geändert.

Begründung:

Finanzsituation

Der Gemeinderat hat am 24. April 1997 (Neufassung der GRDRs 171/1997) beschlossen, dass das Ziel der Verwertung des bisherigen Messegeländes ein Erlös von „möglichst über 100 Mio. DM (= 51,1 Mio. €)“ sei. Aus der GRDRs 16/2002 (Finanzierungsvereinbarung Neue Landesmesse) ergibt sich ein für die Deckung des städtischen Finanzierungsanteils (einschl. des Anteils der Landeshauptstadt am Finanzierungsbeitrag des Verbands Region Stuttgart) an der Neuen Messe notwendiger Betrag von 53,68 Mio. €.

Mit der GRDRs 762/2007 wurde über den voraussichtlichen Finanzbedarf (insb. für

Abbruch, Neugestaltung der Freianlagen, Erschließungsmaßnahmen, Planungen) berichtet. In den Haushalt und die Finanzplanung wurden Pauschalmittel von zusammen 23 Mio. € aufgenommen. Grundlage hierfür war eine Erwartung, dass nach Abzug dieser Aufwendungen Netto-Erlöse aus den Grundstücksverkäufen von 55 Mio. € verbleiben.

Bei der Aktualisierung des Finanzbedarfs (GRDRs 1002/2008) betrug die erwarteten Einnahmen rd. 71,88 Mio. €, denen Aufwendungen von 23 Mio. € gegenüberstanden, so dass zum damaligen Zeitpunkt mit einem Netto-Erlös von rd. 49 Mio. € gerechnet werden konnte. Die auf den Stand September 2009 fortgeschriebene Übersicht über das Ausgabenbudget liegt bei (Anlage 2). Inwieweit im Zuge der Realisierung einzelner Teilgebiete Ausgaben für Altlasten- und Gründungsmehrkosten anfallen, lässt sich gegenwärtig nicht abschließend beurteilen. Nach den vorliegenden Erkenntnissen ist davon auszugehen, dass beim Bau des Szenarios ein gewisser Kostenanteil auf die Landeshauptstadt entfallen wird.

In der Zwischenzeit konnten die Einnahmenansätze konkretisiert werden; so wurden nicht nur die bereits beschlossenen Grundstücksverkäufe berücksichtigt, auch waren auf der Basis des fortgeschrittenen Planungsstands für bestimmte Teilgebiete erstmals überschlägige Wertermittlungen möglich. Aktualisiert ergeben sich bei gleich bleibenden Kostenansätzen folgende Einnahmeansätze:

Teilgebiet	Einnahmen (Mio. €)	Erläuterungen
Forum K, Zonen 1 und 2 sowie Szenario *)	10,11	GRDRs 952/2008; Grundstücksverbilligung wg. Kunstakademie berücksichtigt
Forum K, Zonen 3 und 4 (Wohnen am Park)	11,00	GRDRs 564/2009, Ergebnis Investorenausschreibung
W 2 Augustinum *)	15,93	GRDRs 327/2006; einschl. 930 T€ Nachzahlung wg. Wegfall des Entrauchungsbauwerks
W 1	17,95	auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs GRDRs 670/2009
Maybachstraße	11,00	GRDRs 904/2006
Thomastraße	6,45	Gem. Wertermittlung Stand 09/2009
Parlerstraße	7,78	Gem. Wertermittlung Stand 09/2009
Zusammen brutto	80,22	
Somit Netto-Erlöse *)	57,22	

*) ohne Berücksichtigung von Altlasten- und Gründungsmehrkosten

In der aktuellen politischen Diskussion sind jedoch die Wohnbaugelände Parlerstraße und Thomastraße sowie ein Teil des Gebiets W 1 umstritten. So hat der Ausschuss für Umwelt und Technik am 6. Oktober 2009 die Einbringung des Auslegungsbeschlusses für den Bebauungsplan Adolf-Fremd-Weg/Stresemannstr. (ehemalige Messe) - GRDRs 670/2009 - nur mit der Maßgabe beschlossen, die vier Häuser entlang der Thomastraße zu streichen. Ein Verzicht auf diese Gebiete würde deutliche Abstriche bei den Einnahmen bedeuten; die Zielsetzung von Netto-Erlösen

von rd. 55 Mio. €, die nach derzeitigem Stand möglich wäre, würde verfehlt:

Bisherige Einnahmenerwartung	80,22	80,22	80,22
Varianten	Verzicht auf 4 Bauplätze an der Thomastr.	zus. Verzicht auf Parlerstr.	Verzicht auf alle 3 Teilgebiete
W 1, Wegfall von 4 Bauplätzen an der Thomastraße	- 2,68	- 2,68	- 2,68
Parlerstraße		- 7,78	- 7,78
Thomastraße			- 6,45
Verbleibende Einnahmen	77,54	69,76	63,31
Abzüglich Finanzbedarf *)	23,00	22,68	22,68
Somit Netto-Erlöse	54,54	47,08	40,63

*) Bei einem Verzicht auf die 4 Bauplätze an der Thomastr. entstehen zusätzliche Herstellungskosten für eine Grünanlage von 230 T€, die innerhalb des Gesamtbudgets von 23 Mio. € gedeckt werden müssen; bei einem Verzicht auf das Wohngebiet Parlerstraße entfallen Erschließungskosten von 550 T€.

Anpassung der Planungen für die Freianlagen

Am 5. Februar 2009 (GRDRs 805/2008) hat der Gemeinderat den Baubeschluss für die Freianlagen (Grüne Fuge mit Wasseranlagen für Regenwasserbewirtschaftung, Park vor der Roten Wand, Teilbereiche Feuerbacher Heide) mit Gesamtkosten von 8,9 Mio. € gefasst. Angesichts des wahrscheinlicher werdenden Wegfalls von Grundstücksveräußerungserlösen hat die Verwaltung Einsparungsmöglichkeiten geprüft. Im Bereich der Freianlagen, aber auch der Verkehrsflächen, können durch die nachstehend aufgeführten Standardreduzierungen und die Streichung kleinerer Einzelmaßnahmen Einsparungen von bis zu 1.086.000 € erzielt werden:

	Einsparpotential
Wasseranlage in Grüner Fuge: Wiesenbach statt Wasserlauf, Reduktion der Beregnungsanlagen	374.000
Belagsflächen Wege in Freianlagen: Einstreudecke auf Asphalttragschicht	240.000
Verzicht auf den Wiederaufbau des Lörcher-Reliefs	60.000
Sanierung Verbindungsweg Parler-/ Landenbergerstraße	20.000
Feuerbacher Heide: Standard- Reduktion bei Wegen, Treppen, techn. Einrichtungen	222.000
<i>Zwischensumme Freianlagen (GRDRs 805/2008)</i>	<i>916.000</i>
Verfüllung Unterführung Stresemannstraße	90.000
Belagserneuerung östl. Fußweg Stresemannstraße	80.000
Gesamtsumme Freianlagen und Verkehrsflächen	1.086.000

Es wird vorgeschlagen, diese Einsparmaßnahmen umzusetzen und die Planungen und den Baubeschluss vom 5. Februar 2009 entsprechend anzupassen. Mit dem nun erreichten durchschnittlichen Quadratmeterpreis von rd. 59 €/m² ist die unterste

Kostengrenze für den Neubau einer durchschnittlichen Parkanlage erreicht.

Weitergehende Einsparungen wären nur durch tiefgreifende Umplanungen zu erzielen. Hierdurch würden jedoch allein für den Bereich der Freianlagen zusätzliche Planungskosten in Höhe von ca. 300.000 € anfallen. Außerdem entstünde ein nicht unerheblicher Zeitverlust im Projekt.

Die Referate StU und T haben die Vorlage mitgezeichnet.

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Anlage
Anlage 1 Gesamtübersicht
Anlage 2 Budgetübersicht (Stand September 2009)

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Finanzielle Auswirkungen

<Finanzielle Auswirkungen>

Beteiligte Stellen

Anlagen