

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Südstadtausschuss**

Vorberatung im: -----

Betreff: Entwicklungskonzept Alexanderpark

Bezug: Vorlagen 21/2006, 127/2006, 3/2007

Anlagen: 1 Bezeichnung: Tabelle Entwicklungskalkulation

Beschlussantrag:

Dem Entwicklungskonzept und der Entwicklungskalkulation wird als Grundlage für die weitere Entwicklung des Quartiers Alexanderpark zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen	Siehe separate Aufstellung	Jahr:	Folgej.:
Investitionskosten:	€	€	€
bei HHStelle veranschlagt:			
Aufwand / Ertrag jährlich	€	ab:	

Ziel: Umsetzung der Ziele des Rahmenplans

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Mit der Vorlage 127/2006 hat der Gemeinderat das Plankonzept für den Alexanderpark (Teilgebiete 7, 14 und 15 des städtebaulichen Entwicklungsbereichs) gebilligt. Auf dieser Grundlage hat die Verwaltung das Bebauungsplanverfahren weitergeführt und legt mit der Vorlage 3/2007 einen Bebauungsplanentwurf vor.

Aus diesem konkretisierten Entwurf ergeben sich Auswirkungen für die Kosten- und Finanzierungsübersicht der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Stuttgarter Straße / Französisches Viertel“, die in dieser Vorlage detailliert dargestellt werden; bereits mit der Vorlage 21/2006 (Überarbeitung der KuF) hatte die Verwaltung eine überschlägige Berechnung der wirtschaftlichen Konsequenzen vorgelegt, die somit präzisiert wird und in die KuF übertragen werden soll.

2. Sachstand

Planungskonzept

Wie schon im Plankonzept dargestellt, wird sich der Bereich Alexanderpark in einigen Aspekten von der bisherigen Entwicklung im Französischen Viertel und Loretto unterscheiden, da nach Ansicht der Verwaltung die Bestandssituation und die Lage andere städtebauliche Lösungen erfordern:

- Da durch die großen Verwaltungsnutzungen Denkmalamt und Lehrerseminar bereits eine grobkörnige Nutzungsmischung vorhanden ist, wird nicht jedes Gebäude zwingend gewerbliche Flächen enthalten. Gewerbliche Verpflichtungen über die Kaufverträge sind nur für einzelne Erdgeschossflächen vorgesehen.
- Aufgrund der Topographie, der Umgebungssituation und aus klimatischen Gründen wird eine geringere Bebauungsdichte (GRZ 0,3 – 0,5) vorgeschlagen.
- Die Parkierung wird in zwei Quartiers-Tiefgaragen organisiert, die von den Käufern gemeinsam und verbindlich erstellt werden.
- Vor allem für den Bereich Alexanderpark werden hohe gestalterische Anforderungen an die Gebäude gestellt (z.B. Walmdächer), um den Charakter des Ortes zu erhalten.
- im Bereich der ehemaligen Motorsportschule wird weiter eine hohe bauliche und typologische Vielfalt möglich sein, jedoch auch verstärkt mit Parzellen für Einzelbauherren und kleinere Baugemeinschaften.

Gegenüber dem gebilligten Plankonzept ergeben sich folgende – für die Realisierung relevanten – Veränderungen:

- Auf das zusätzliche Baufenster an der Galgenbergstraße wird verzichtet.
- Die Baufenstertiefen und Gebäudehöhen werden geringfügig verändert, um wirtschaftlicheres Bauen zu ermöglichen.

- Der Quartiersplatz in der Alexanderstraße wurde aus städtebaulichen Gründen geringfügig verschoben.

Finanzielle Auswirkungen

Aus diesem Konzept ergeben sich die in der Entwicklungskalkulation (siehe Anlage) dargestellten finanziellen Auswirkungen. Insgesamt errechnet sich für das Teilgebiet ein deutlicher Überschuss von ca. 714.000,- €, in der KuF 9/04 war noch von einem Defizit von mehr als einer Million € ausgegangen worden, das mit der KuF Ia (1/06) auf einen Überschuss von ca. 428.000,- € verbessert wurde; jetzt erhöht sich der erwartete Überschuss erneut. Folgende Aspekte sind für die finanziellen Effekte wesentlich:

- In diese Entwicklungskalkulation eingeflossen sind alle bereits getätigten Ausgaben für diesen Bereich, insbesondere die Ausgaben für die (temporäre) Nutzung der Mathildenstraße 32, 34 und 38 als Gemeinbedarfseinrichtungen sowie die Kosten aus dem verlorenen Prozess gegen das Land bezüglich der Ausgleichsbeträge für die Mathildenstraße 32.
- Im Bereich der ehemaligen Motorsportschule befindet sich eine Mineralöl-Altlast aus einer Tankstellennutzung, die mit der Entwicklung beseitigt wird.
- Ebenfalls eingerechnet wurde eine Rückzahlung von Fördermitteln für die Gebäude Mathildenstraße 34 und 38: diese Maßnahmen wurden im Rahmen des Landessanierungsprogramms gefördert und bis jetzt entsprechend den Förderbedingungen genutzt. Durch die Entwicklung wird dieser Förderzweck zumindest im Falle des Gebäudes Mathildenstraße 34 entfallen, so dass die Fördermittel – abhängig vom weiteren Umgang mit dem Gebäude Mathildenstraße 38 - zurückgezahlt werden müssen. Dennoch ergibt sich durch die Vermarktung der Grundstücke unterm Strich eine erhebliche Mehreinnahme. Noch offen ist, ob das Gebäude Mathildenstraße 38 zu einem "Haus für Kinder" ausgebaut oder privatisiert wird. Das "Haus für Kinder" soll zusätzliche Kleinkindplätze für die Gesamtstadt anbieten und flexible Kurzzeitbetreuung auch zu ungewöhnlichen Zeiten ermöglichen.

Aktuell wird die Eignung dieses Gebäudes und alternativ die des jetzigen Gebäudes des Stadtansierungsamts geprüft. Beabsichtigt ist ein Erwerb des ausgewählten Gebäudes und anschließendem Umbau durch die GWG. Für die Entwicklungskalkulation bedeutet der alternative Verkauf an Private oder die GWG voraussichtlich keinen relevanten finanziellen Unterschied. Im Falle der Kinderkrippeneinrichtung könnte eine Rückzahlung von Fördermitteln für das Gebäude Mathildenstraße 38 entfallen.

Mit diesem Entwicklungskonzept muss noch keine Entscheidung über diese Frage fallen, die Verwaltung wird eine gesonderte Vorlage einbringen.

- Für die Südstadt hat der Alexanderpark eine besondere Bedeutung, da er in einem Stadtteil mit hoher Verdichtung der einzige öffentliche Grünraum mit einem betont ruhigen Charakter ist. Diese Qualität möchte die Verwaltung mit der Entwicklung stärken und hat für die Aufwertung dieses Bereichs, insbesondere für Pflanzen und Bänke, einen Kostenansatz gebildet. Die Erschliessungskosten sehen zudem eine Umgestaltung der Alexanderstraße (Quartiersplatz und Verbreiterung Gehweg) und der nördlichen Mathildenstraße (Baumbeete, Parkplätze) vor.
- Bei den Grundstückseinnahmen hat sich durch die vorläufige Schätzung des Gutachterausschusses ein vergleichsweise hoher Wert (durchschnittlich 395,- €/qm in der Motorsportschule und 448,- €/qm im Alexanderpark) ergeben. In einem nächsten Schritt werden diese Werte parzellenweise überprüft und mögliche Einschränkungen wie verbindliche Gewerbenutzung, Tiefgarage, erschwerte Erschliessung usw. eingerechnet. Bei den Ausgleichsbeträgen wurden die alten Ansätze ohne Neuberechnung übernommen, die Stadt wird jetzt auf das Land zugehen und entsprechende Verhandlungen aufnehmen. Daher hat die Verwaltung

für die Kalkulation hier einen Risikoabschlag Vermarktung/Ausgleichsbeträge in Höhe von 400.000,- € gebildet.

3. Lösungsvarianten

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Entwicklungskonzept zuzustimmen. Die Kalkulation 01/07 wird in die geplante Überarbeitung der KuF einfließen.

5. Finanzielle Auswirkungen

siehe entsprechender Absatz und Anlage

6. Anlagen

Tabelle Entwicklungskalkulation

	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	
In fanteriekaserne/Motorsportschule TG 7, 14, 15	KUF Stand 09/04 GesamtKUF	KUF Ia (wei- testgeh. sichere Maßnah. bis Verlegung B27) Überarb. 12/05	Entwicklungs- kalkulation 1/07	Insgesamt bis 30.09.2006 angefallene Summen	noch verfüg- bare Mittel bzw. zu er- zielende Mittel	Erläuterungen
AUSGABEN						
3.7 Grunderwerb insgesamt		1.561.038				
3.7.0 Grundstücke und Gebäude (komplett)	1.180.000		1.035.000,00	1.035.000,00	0,00	
3.7.1 Mathildenstr. 36 (Legionärsgebäude)			4.037,70	4.037,70	0,00	
3.14 Galgenberg-Ost, TG 14	0	92.000	3.600,00		3.600,00	Grunderw. vom Land, noch zu ver- handeln
3.15 Motorsportschule TG 15	480.000		517.500,00	517.500,00	0,00	
4. Ordnungsmaßnahmen						
4.7.2 Beseitigung baulicher Anlagen	290.000	155.000				
4.7.2.1 Abbruch Asphaltflächen			85.000,00		85.000,00	
4.7.2.2 Abbruch Gebäude			248.500,00		248.500,00	
4.7.3 Altlasten	260.000	61.000	88.598,32	10.094,46	78.503,86	90 % Erst.Bund, Pos. 4.4, für 76.000 €
4.7.3.A Kampfmittel		5.000	10.000,00		10.000,00	
4.7.4 Erschließungsmaßnahmen		320.000	245.000,00		245.000,00	215.000 € Strassenbau, 30.000 € Aufwertung Alexanderpark + Spiel- platz
4.7.4.1 Umbau Verkehrs- und Grünflächen VII	30.000					
4.7.4.1 Restl. Bauvorbereit./Erschließung	340.000					
4.7.5 Sonstige Maßnahmen	300.000	50.000	50.000,00	8.317,15	41.682,85	
4.14 Galgenberg-Ost TG 14	12.000					
5. Baumaßnahmen						
5.7.3.1 Schülerhort, Mathildenstr. 38	296.636	296.636	296.635,93	296.635,93	0,00	
5.7.3.2 Kiga Mathildenstr. 32 + 34	151.800	151.800	151.799,97	151.799,97	0,00	
5.7.5 Sonstige Baumaßnahmen	13.343	13.343	13.342,38	13.342,38	0,00	
8. Sonstiges		100.000				
8.1.3 Strom/Heizung Gebäude		40.000	49.241,22	49.241,22	0,00	

E 1.7.2 Verzinsung Ausgleichsbetr.Gebäude Land	152.243	152.243	152.242,75	152.242,75	0,00	
8.2.1 Rückzahlung Fördermittel Mathilde 34			51.356,65		51.356,65	
8.2.2 Rückzahlung Förderm. Mathilde 38			114.365,50		114.365,50	entfällt, wenn Math. 39 Gemeinbedarfseinrichtung bleibt
SUMME AUSGABEN	3.506.022	2.998.060	3.116.220,42	2.238.211,56	878.008,86	
EINNAHMEN						
1. Ausgleichsbeträge						
1.7.1 Ausgleichsb.Land Lehrerseminar	111.000	111.000	111.000,00	0,00	111.000,00	
1.14 Galgenberg Ost (TG 14)	215.000	100.000	0,00		0,00	Da Baumöglichkeiten entfallen, kein Ansatz
1.15 Motorsportschule Landesdenkmalamt	57.000	57.000	57.000,00		57.000,00	
2. Grundstückserlöse						
2.7 Neubau (beide Bereiche)		2.300.000				
2.7.1 Neubau ehemal. Infanteriekaserne			871.500,00		871.500,00	1.765 qm x 493,77 €/qm
2.7.2 Neubau ehemal. Motorsportschule	1.045.000		2.086.000,00		2.086.000,00	5.281 qm x 395 €/qm
2.7.A Mathildenstr. 38	700.000	700.000	875.500,00		875.500,00	Grundstück 344.750€, Gebäude 531.013 €
2.16 Risikoabschlag Vermarktung/Ausgleichsbeträge			-400.000,00		-400.000,00	
3. Mieteinnahmen						
3.2 Infanteriekaserne	75.000	110.000	157.948,54	157.948,54	0,00	korrespondiert mit Ausgaben 8.1.3
3.3 Motorsportschule		3.000	3.000,00	2.700,00	300,00	
4.4 Altlasten Motorsportschule						
	230.000	45.700	68.400,00		68.400,00	90 % vom Bund für 76.000 €
SUMME EINNAHMEN	2.433.000	3.426.700	3.830.348,54	160.648,54	3.669.700,00	
Saldo Einnahmen	-1.073.022	428.640	714.128,12	-2.077.563,02	2.791.691,14	