

Aen

# Protokoll des Magistrats der Stadt Kelsterbach von der Sitzung am 01.06.2015, Beschluss-Nr. 180/6

---

Anfrage der WIK-Fraktion vom 04.08.2014 betreffend „Zwischenbilanz  
Enka-Gelände“

---

Der Magistrat beantwortet die Anfrage der WIK-Fraktion vom 04.08.2014 wie folgt:

**Frage 1.**

Welche Kosten sind der Stadt im Zusammenhang mit der Erschließung des Enka-Geländes entstanden? Welche Einnahmen und Zuschüsse sind zu verzeichnen? Wir bitten um eine aussagekräftige Aufschlüsselung nach Kosten für Planung und Ingenieurleistungen, Ausschreibungen, Beratungs- und Rechtskosten, Kauf/Verkauf von Grundstücken und Immobilien, Kosten für Erschließung und die Herstellung und Gestaltung von Verkehrswegen und des Quartierplatzes, sowie dem jeweiligen Zeitpunkt der Mittelab- und -zuflüsse.

**Zu Frage 1:**

Mit dem Eigentümer des Enka Geländes, der Fa. Accordis wurde im Rahmen der Revitalisierung des ehemaligen Industriegeländes ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, den die Stadtverordneten in der Sitzung am 21.03.2011 beschlossen haben. Darin sind auch Leistungen im Rahmen der Bauleitplanung und der Erschließung erhalten sowie die kostenfreie Übereignung von Flächen und der ehemaligen Kantine und Werkstatt.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes sind für die Erschließung folgende Kosten entstanden:

Kanalbau und Erdbaumaßnahmen:

Baukosten (KG 200 – 500) für die Dr. Max Fremery Straße inkl. der Kreisel

sowie den Kanal- und Erdbaumaßnahmen 6.305.849 €

Baunebenkosten (KG 700) für die Dr. Max Fremery Straße inkl. der Kreisel 1.064.284 €

Davon

Planung (HOAI Lph. 1-7) 294.650,00 €

Bauoberleitung u. örtliche Bauüberwachung (Lph. 8) 355.229,00 €

Controlling / Projektsteuerung 221.554,00 €

Sonst. Baunebenkosten (Vermessung, Baugrund, etc.) 125.259,00 €

Gesamtkosten für die Dr. Max Fremery Straße inkl. der Kreisel **7.370.133 €**

Grundstückskosten für den Erwerb von Flächen von der DB AG **957.345 €**

Fördermittel des Landes Hessen (vorbehaltlich der Prüfung des Schlussverwendungsnachweises)	1.472.156 €
Eigenbeteiligung der Fa. Accordis gemäß städtebaulicher Vertrag	2.437.000,00 €
<b><u>Eigenanteil der Stadt Kelsterbach Gesamt:</u></b>	<b>4.436.332,00 €</b>
Baukosten für den Graf de Chardonnet Platz (KG200-500)	1.887.391,73 €
Baunebenkosten (KG 700) davon	341.747,39 €
Gesamtkosten Graf de Chardonnet Platz	2.229.139,12 €
Fördermittel des Landes Hessen (vorbehaltlich der Prüfung des Schlussverwendungsnachweises)	1.338.196,21 €
Eigenanteil der Stadt Kelsterbach	920.942,92 €
Kosten der Energiezentrale und Verlegung Nahwärmeleitung	521.529,20 €

**Frage 2.**

Zuschüsse in welcher Höhe mussten wegen geringerer Herstellungskosten für die Dr.-Max-Fremery-Straße an das Land Hessen zurückgezahlt werden?

**Zu Frage 2:**

Da die Zuschüsse immer später als die eigene Erstellung der baulichen Anlagen gezahlt werden, müssen keine Zuschüsse zurückbezahlt werden.

**Frage 3.**

Mit welchen Ausgaben und Einnahmen ist aus Sicht der Verwaltung in Bezug auf das komplette Enka-Gelände künftig noch zu rechnen?

**Zu Frage 3:**

Die Kosten für die Erschließung des Geländes sind nach der Ausweisung im Bebauungsplan abgeschlossen.

Kosten werden für die Unterhaltung der städtischen Flächen und der Gebäude entstehen.

Im Bereich der Energieversorgung besteht die Möglichkeit die Nahwärmeleitung weiterzuführen. Dies ist aber mit den potentiellen Nutzern bzw. Eigentümern zu verhandeln. Hierzu können Kosten und Einnahmen in derzeit nicht bezifferbarer Höhe generiert werden.

**Frage 4.**

Welche Grundstücke, Verkehrsflächen und Gebäude befinden sich im Eigentum der Stadt Kelsterbach? Wir bitten diese auf einem Lageplan/Flurkarte zu verzeichnen.

**Zu Frage 4:**

Die Stadt hat Verkehrs- und Grünflächen übertragen bekommen.

Ferner gehört der Stadt das Gebäude der Energiezentrale sowie die ehemalige Kantine/Werkstatt. Insgesamt beträgt die Grundfläche: 32.147 m<sup>2</sup>

**Frage 5.**

Wie wird das Eigentum der Stadt Kelsterbach auf dem ehemaligen Enka-Gelände aktuell bilanziell bewertet?

**Zu Frage 5:**

Es fand noch keine aktuelle Bewertung statt.

**Frage 6.**

Welche Erkenntnisse hat der Magistrat zur Entwicklung von Gewerbe auf den derzeit noch brachliegenden Gewerbeflächen? Welche Zielsetzung und Zeitplanung hat der Magistrat hierzu? Welche Maßnahmen unternimmt die Stadt, um diese Zielsetzung zu erreichen?

**Zu Frage 6:**

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbeflächen gehören weiterhin in das Eigentum der Fa. Accordis. Es gibt die Zusage, dass mit der Stadt Gewerbeansiedlung nach Absprache und wenn möglich in größeren Abschnitten erfolgen soll, um eine gute städtebauliche Struktur zu gewährleisten. Seit einigen Monaten werden umfangreiche Gespräche mit Interessenten und dem Eigentümer geführt.

**Frage 7.**

Was plant der Magistrat zur Sanierung und Nachnutzung des ehemaligen Kantinengebäudes und der Werkstätten? Welche Kosten sind hierfür bereits entstanden? Welche konkreten Tätigkeiten sind hierzu bereits erfolgt, derzeit in der Bearbeitung bzw. künftig zu erwarten?

**Zu Frage 7:**

Der Magistrat hat in einem ersten Schritt zur Nachnutzung des Kantinen- und Werkstattgebäudes eine europaweite Ausschreibung für die Betreiberleistung des Gebäudes durchgeführt. Hierzu wurde zwischen dem 04.09.2012 und dem 12.10.2012 in der entsprechenden Datenbank eine Bekanntmachung für ein „Verhandlungsverfahren mit öffentlicher Vergabebekanntmachung und Teilnahmewettbewerb“ geschaltet. Auf diese Bekanntmachung haben sich drei Bewerber gemeldet, die allerdings nicht den im Text geforderten Kriterien genügten.

Mit Unterstützung von Thomas Kästle (eloprop consulting agency, Memmingen) wurde daraufhin eine Konzeption für die Nachnutzung des Gebäudes entwickelt und in einer Informationsmappe dokumentiert. Mit dieser Mappe wurde auf den relevanten Messen u.ä. Gelegenheiten für die Vermarktung geworben. Daraus haben sich mehrere potenzielle Geschäftsbeziehungen entwickelt. Aktuell werden mit verschiedenen Partnern Verhandlungen zur Nachnutzung des Gebäudes geführt. Das Ziel der Stadt ist es hierbei, die öffentliche Nutzung des Gebäudes prinzipiell zu gewährleisten und einen privatwirtschaftlichen Betrieb zu ermöglichen. Die Formen der Kooperationsmöglichkeiten sind dementsprechend vielfältig. Es wird angestrebt, 2015 eine Entscheidung über die Partnerschaftsformen und Konzeptionen herbeizuführen.

**Frage 8.**

Welche Erkenntnisse hat der Magistrat zur Nachnutzung des in Privatbesitz befindlichen Sozialgebäudes?

**Zu Frage 8:**

Der Eigentümer befindet sich seit Monaten in konkreten Verkaufsverhandlungen. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz.

**Frage 9.**

Wie beurteilt der Magistrat die Notwendigkeit von öffentlichen Toiletten am Fachmarktzentrum Mitte? Ist eine Interimslösung bis zur Sanierung des ehemaligen Kantinegebäudes denkbar?

**Zu Frage 9:**

In dem Fachmarktzentrum befinden sich Kundentoiletten in folgenden Geschäften:

Rewe (frei zugänglich während der Öffnungszeiten)

DM Drogerie (abgeschlossen, Schlüssel über das Personal zu erfragen)

Bäckerladen (frei zugänglich während der Öffnungszeiten)

Mit Entscheidung der Nachnutzung wird insbesondere für den Platz weitere Toiletten im Gebäude der ehemaligen Kantine / Werkstatt vorzusehen sein.

Ohne Nutzung des Platzes für Festivitäten wird die Ausstattung mit Toiletten als völlig ausreichend gesehen und ist analog den anderen Fachmarktzentren in der Umgebung.

**Frage 10.**

Wie geht der Magistrat mit Bürgerwünschen nach Recycling-Containern am Fachmarktzentrum Mitte um?

**Zu Frage 10:**

Die Aufstellung von Altglascontainern erfolgt in Kürze. Hierzu waren Gespräche mit den Eigentümern und Mietern notwendig und außerdem ist der Untergrund noch zu befestigen.

**Frage 11.**

Wann und auf welche Weise soll das Fachmarktzentrum Mitte für Fußgänger von der Max-Fremery-Straße aus zugänglich gemacht werden?

**Zu Frage 11:**

Für Fußgänger gibt es ausreichend barrierefreie Zugänge über die Otto Esser und Rüsselsheimer Straße. Den Wunsch von einzelnen Nutzern im Bereich der Grünfläche einen befestigten Zugang zur Dr. Max Fremery Straße zu schaffen, wurde an den Eigentümer weitergegeben.

---

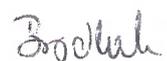
---

Kelsterbach, den 02.06.2015

Ausfertigung für den Fachbereich:

**1.3**

Für die Richtigkeit:



Schriftführerin