

## Beschlussvorlage

zur Behandlung im **Ortsbeirat Weststadt**  
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**  
zur Behandlung im **Gemeinderat**

---

**Betreff:** Erwerb des Grundstücks Schleifmühleweg 82 ("Kast und Schlecht") durch die WIT  
**Bezug:** Vorlage 451/2008  
**Anlagen:** 0 Anlage 1 zu Vorlage 449\_2013

---

### Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beauftragt Herrn Oberbürgermeister Palmer, in der Gesellschafterversammlung der WIT dem Erwerb des Grundstücks Schleifmühleweg 82 mit einer Gesamtfläche von 2.627 qm zu einem Preis von 965.000,- € zuzustimmen.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		<b>Jahr.</b>	<b>Folgej.:</b>
Investitionskosten:	€	€	€
Bei HHStelle veranschlagt:			
Aufwand/Ertrag jährlich	€	ab:	

### Ziel:

Sicherung von Schlüsselgrundstücken für eine Entwicklung der Weststadt

## **Begründung:**

### **1. Anlass / Problemstellung**

Das Grundstück „Kast&Schlecht“ und das der WIT ebenfalls zum Kauf angebotene Grundstück „Zoo“ liegen in einem ausgesprochen heterogenen Teil der Weststadt. Östlich und westlich von ihnen grenzen Wohngebäude der Nachkriegszeit an, im Norden ist die Ammer, direkt hinter der Ammer das Gebäude, in dem früher die Firma Zanker produziert hat. Südlich der Grundstücke auf der gegenüber liegenden Straßenseite ist ein als Parkplatz genutzter Streifen im Eigentum der Ammertalbahn (siehe Anlage).

Auch das Planungsrecht spiegelt die Heterogenität der Lage wieder: Nördlich der Ammer ist Industriegebiet ausgewiesen, östlich und westlich der Grundstücke Mischgebiet. Die Grundstücke Kast & Schlecht und Zoo sind aktuell als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt.

Für die Stadtentwicklung bieten die Grundstücke vielfältige Potentiale: Zu einem klein parzellierten Mischgebiet mit einem sehr hohen Anteil Wohnen wie im Mühlenviertel oder der Alten Weberei wird sich das Gebiet angesichts der gewerblichen Nutzung der Zankerhallen wahrscheinlich nicht entwickeln lassen. Doch auch Nachfragen gewerblicher Nutzer nach Grundstücken zum Kauf oder zur Miete können in Tübingen immer schwerer befriedigt werden. Mit einer Gesamtstrategie für das Areal einschließlich Zankerhallen und Ammertalbahngelände könnte es gelingen, diesen Teil der Weststadt aufzuwerten und einer Nutzungsmischung zuzuführen, in der die Ausnutzung der Grundstücke zwischen Ammer und Schleifmühlweg verbessert wird. Es könnte ein Nutzungsmix entstehen, der die Wohnnutzung gegenüber dem heutigen Stand deutlich erhöht, dies aber kombiniert mit der Ansiedlung von Betrieben, die für Mischgebiete wie Mühlenviertel und Alte Weberei zu groß sind, von denen aber keine Störwirkungen auf Wohnnutzung ausgehen.

Die Stadtverwaltung beabsichtigt, in den nächsten Jahren eine breite Diskussion zur Entwicklung des Gebietes zu führen, das in einen Rahmenplan für diesen Bereich der Weststadt führen soll. Aufgrund der vorliegenden Prioritäten innerhalb der Stadtentwicklung kann dies aber nicht kurzfristig erfolgen. Bei einer solchen Entwicklung ist es für die Stadt aber grundsätzlich von Vorteil, wenn Schlüsselgrundstücke im Besitz der Stadt oder städtischer Töchter sind.

Die WIT war bereits im Jahre 2008 mit den Eigentümern von Kast & Schlecht im Gespräch. Mit dem Erwerb des EGERIA-Areals wurden die Verhandlungen nicht weiter verfolgt. Damals wurde die Entwicklung des Grundstücks Zoo als Risiko gewertet. Nun bietet sich der WIT die Gelegenheit, auch dieses Grundstück zu erwerben.

Die Weststadt ist eines der letzten großen Potentiale der Innenentwicklung. Zoo und Kast & Schlecht sind dafür Schlüsselgrundstücke, mit dem Kauf sollen die Einflussmöglichkeiten der Stadt an dieser Stelle erhöht werden.

### **2. Sachstand**

#### **2.1. Interimsnutzung der Flächen über einen Zeitraum von ca. 8 Jahren**

Die Eigentümer des Kast & Schlecht-Geländes möchten das Gebäude noch bis zu 8 Jahren weiternutzen. Da die Verwaltung entsprechende Planungsverfahren auch erst mittelfristig starten kann, kann die Nutzung während dieser Zeit bestehen bleiben. Der Kaufvertragsentwurf sieht daher vor, dass dem bisherigen Eigentümer für 8 Jahre Nießbrauch eingeräumt wird. Dieses Recht wurde bei der Höhe des Kaufpreises berücksichtigt.

Das Grundstück Zoo wird der WIT im frei geräumten Zustand angeboten. Die WIT prüft, ob es angesichts des desolaten Zustands der Gebäude wirtschaftlicher ist, nur das Grundstück

als Lagerplatz zu vermieten oder zu einem etwas günstigeren Kaufpreis das Grundstück mit dem Gebäude zu erwerben und dieses zu vermieten.

## 2.2. Nutzungsüberlegungen und angestrebter Planungsprozess

Im Jahr 2008 wurde im Gemeinderat über Entwicklungsperspektiven der Weststadt berichtet (Vorlage 451/2008). Dabei wurde festgestellt, dass zahlreiche Grundstücke im betrachteten Teil der Weststadt untergenutzt sind oder einem Veränderungsdruck unterliegen. In dieser Vorlage wurden die Konflikte beschrieben, die die damalige Diskotheksnutzung im Zoo verursachten und auf Verkehrsbelastungen hingewiesen, die aus einer möglichen Intensivierung der Speditionsnutzung des Kast & Schlecht-Areals resultieren könnten. Als Entwicklungshemmnis wurde die Festsetzung des Industriegebiets der Zankerhallen benannt, für das empfohlen wurde, es in ein Gewerbegebiet umzuwandeln.

Bei der Entwicklungskonzeption der beiden zusammen 10.725 m<sup>2</sup> große Grundstücke sind aus heutiger Sicht folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- Die Grundstücke haben von der Straße aus eine Tiefe von bis zu 75 Metern und wären bei kleinteiliger Parzellierung nicht einfach zu erschließen.
- Die Grundstücke werden bei einem 100-jährlichen Hochwasser überflutet.
- Die Gebäudestrukturen der Wohnhäuser einerseits und der Zankerhalle andererseits könnten kaum unterschiedlicher sein. Eine Neubebauung muss hier vermitteln.
- Auch die derzeitigen Nutzungen liegen zwischen allgemeinem Wohngebiet einerseits und Industriegebiet andererseits weit auseinander.

Der Ort hat keine eigene Prägung und keine Tradition, die aufgenommen werden müsste. Eine Planung bietet daher die Chance, auch unkonventionelle und innovative Ansätze zu verfolgen. Stadtverwaltung und Verwaltung streben daher einen Planungsprozess an, der mit den Nutzern vor Ort aber auch mit potentiellen späteren Nutzern die Frage beantwortet, welche Nutzungen hier unter Berücksichtigung der oben genannten Faktoren angesiedelt werden können und welche Ansprüche an neue bauliche Strukturen und an das Umfeld diese Nutzungen haben. Dieser Prozess soll im Idealfall zu einem Programm und zu Qualitätskriterien führen, die Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbs sein könnten.

## 2.3 Kalkulation und Wirtschaftlichkeit

Auf der Grundlage eines Kaufpreises von 1,555 Mio. € für beide Immobilien ergibt sich folgende vorläufige Kalkulation:

### Ausgaben:

Kaufpreis	1.555.000,- €
Nebenkosten des Grunderwerbs (Notar, Grunderwerbssteuer, etc.)	190.000,- €
Sicherung Gelände	100.000,- €
Abbruch der Gebäude, Baufreimachung	350.000,- €
Hochwasserschutz und Erschließung	310.000,- €
Sicherung und Projektmittel (Grundsteuer, Gutachten, Planung, usw.)	365.000,- €
Abwasserbeitrag und Beteiligung Infrastruktur	330.000,- €
Unvorhergesehenes	<u>250.000,- €</u>
 Summe Ausgaben	 <u>3.450.000,- €</u>

### Einnahmen

Verkaufserlös 10.000 qm BGF x 350,- €/qm	3.500.000,- €
Einnahmen aus Interimsnutzung Zoogrundstück	40.000,- €

Durch die lange Vorhaltezeit von acht Jahren besteht auf der Einnahmen- wie der Ausgabenseite das prinzipielle Risiko, dass schlecht vorhergesagt werden kann, wie sich Preise von Entwicklungsmaßnahmen und Grundstückswerte entwickeln werden.

Auf der Einnahmeseite wurde bei den Grundstückspreisen damit gerechnet, dass ein Wohnflächenanteil von mindestens 50 % erreicht werden kann. Bei der Berechnung der 10.000 m<sup>2</sup> BGF hat die Verwaltung sehr vorsichtig mit einer GFZ von knapp unter 1,0 kalkuliert. Damit ist berücksichtigt, dass entlang der Ammer Flächen frei zu halten sein werden. Bei den kalkulierten Verkaufspreisen von 350 €/m<sup>2</sup>BGF wird ein heute als realistisch erachteter Wert angenommen, mögliche Wertsteigerungen für die kommenden acht Jahre wurden vorsichtshalber nicht eingerechnet.

Auch auf der Ausgabenseite gibt es noch Unsicherheiten: Während beim Zoogrundstück nicht mit Bodenverunreinigungen zu rechnen ist, haftet beim Fall Kast & Schlecht-Gelände laut Kaufvertragsentwurf der Verkäufer für Kosten eventuell anfallender Bodensanierungen. Im Insolvenzfall kann jedoch ein Risiko für die WIT übrig bleiben. Vor dem Notartermin soll daher das Risiko durch ein Gutachten beziffert werden, je nach Summe muss der Kaufvertragsentwurf um weitere Sicherheiten wie Bürgschaften ergänzt werden. Die Ausgaben für Erschließung sind gering angesetzt, weil davon ausgegangen wird, dass mit einem entsprechenden Nutzungskonzept der Erschließungsaufwand trotz der tiefen Grundstücke gering gehalten werden kann.

Ein größeres Risiko geht vom 100-jährlichen Hochwasser aus. Das Grundstück wird komplett überflutet, jedoch nur mit sehr geringer Wassertiefe von 10 – 40 cm. Da diese Problematik ein größeres Gebiet im Schleifmühlweg und der Sindelfinger Straße betrifft, geht die Verwaltung davon aus, dass für die Entwicklung der Weststadt zur Lösung dieses Problems eine Gesamtstrategie gefunden werden muss. Die prinzipielle Lösungsfähigkeit des Themas wurde innerhalb des Baudezernats geprüft. Da die Gemarkung der Stadt Tübingen Ammeraufwärts viel unbebautes Gebiet aufweist, geht die Verwaltung davon aus, dass, falls dies notwendig wird, hier Flächen für einen Retentionsraumausgleich gefunden werden können. Geschäftsführung der WIT und Verwaltung sind in der Gesamtschau der Ansicht, dass mit einer städtebaulichen Planung, die die gewünschte Aufwertung der Weststadt erreicht, ein wirtschaftlich positives Ergebnis zu erzielen ist.

#### 2.4. Zeitplan und weiteres Vorgehen

Der Aufsichtsrat der WIT hat in seiner Sitzung am 19.11. den Kauf des Zoos beschlossen. Die Verkäufer streben einen Abschluss noch im Jahr 2013 an.

Um in acht Jahren mit der Vermarktung beginnen zu können, sollte die städtebauliche Planung in spätestens 4 Jahren mit der Bürgerbeteiligung beginnen. Sollte dies früher starten können oder der Planungsprozess schneller laufen, als derzeit angenommen, lässt der Kaufvertrag gegen Zahlung von 180.000 € pro Jahr eine frühere Übernahme des Geländes Kast & Schlecht zu. Ob diese Option gewählt wird, müsste zu gegebener Zeit entschieden werden.

### 3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung sieht im Erwerb der Grundstücke erhebliche städtebauliche Potentiale, aber auch Chancen für die allgemeine Wirtschaftsförderung durch Ansiedlungsmöglichkeiten von Betrieben.

Insbesondere besteht wegen der Heterogenität des Gebiets die Zuversicht, hier mit einem kreativen Planungsprozess künftige Nutzer ansprechen und innovative Gewerbebetriebe an-

siedeln zu können. Gedacht wird an Betriebe, die eine Wohnnutzung nicht stören, die aber bisher wegen ihrer Größe oft nur in Gewerbegebieten unterzubringen sind. Dort haben sie in der Regel nicht die urbane Umgebung, die solche Betriebe schätzen und nehmen Flächen in Anspruch, die eigentlich für nicht wohnkompatible Unternehmen benötigt werden.

Wie oben bereits beschrieben liegen die Grundstücke in einem der letzten großen Bereiche, in der ein nennenswertes Innenentwicklungspotential liegt. Trotz aller beschriebenen Schwierigkeiten der Gemengelage und des Hochwassers wird dieser Teil der Weststadt in dem geplanten Zeitraum ein Schwerpunkt der baulichen Entwicklung Tübingens sein. Aus diesen Überlegungen heraus hält es die Verwaltung für zielführend, die Grundstücke zu erwerben.

Der Wert des Grundstücks übersteigt wegen eines 8-jährigen Nießbrauchsrechts zugunsten der Verkäufer den o.g. Preis und die im Gesellschaftervertrag verankerte Schwelle von 1,0 Mio. €; daher liegt die Zuständigkeit bei der Gesellschafterversammlung.

#### **4. Lösungsvarianten**

Auf der Erwerb kann verzichtet werden. Ein Verzicht des Erwerbs birgt jedoch die Gefahr, dass sich Nutzungen auf den Grundstücken Zoo und Kast & Schlecht entwickeln und verfestigen, die eine städtebaulichen Entwicklung später erschweren werden. Eine weitere Gefahr sieht die Verwaltung darin, dass die heutigen Besitzer die Grundstücke an Investoren verkaufen könnten, die die Grundstücke zum Zwecke der Spekulation erwerben.

#### **5. Finanzielle Auswirkung**

Der Erwerb hat auf die Finanzen der Stadt keine Auswirkungen.

#### **6. Anlagen**

Lageplan