

### Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Verwaltung**

---

**Betreff: Foyer - Sachstand und Kaufbeschluss**

Bezug: Vorlagen 68/2010, 542/10  
Anlagen:1 Bezeichnung: Lageplan

---

#### **Beschlussantrag:**

Der Gemeinderat beauftragt Herrn Oberbürgermeister Palmer, in der Gesellschafterversammlung der WIT dem Erwerb des Grundstücks Friedrichstraße 12 mit einer Gesamtfläche von 3.636 qm zu einem Preis von 2.000.000,- € zu den in der Vorlage genannten Eckpunkten zuzustimmen.

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

#### **Ziel:**

Erwerb und Entwicklung des Grundstücks Friedrichstraße 12 (Foyer Blaue Brücke)

## **Begründung**

### 1. Anlass / Problemstellung

Auf dem Grundstück Friedrichstraße 12, dem ehemaligen französischen Foyer an der Blauen Brücke, wurde 1998 mit dem privat finanzierten Bau eines Konzerthauses begonnen. Nach Finanzierungsproblemen wurde der Bau jedoch nach kurzer Zeit eingestellt, seitdem befinden sich auf dem Grundstück eine Bauruine sowie das alte, 1955 erbaute, Foyergebäude. Bis auf eine temporäre Nutzung des Altbaus als Musikclub ist das gesamte Grundstück seit 1998 ungenutzt.

Bereits seit vielen Jahren ist die Stadtverwaltung mit dem Projektinitiator, dem Insolvenzverwalter bzw. den Grundschuldgläubigern, inzwischen der Archon Group München, im Gespräch, um Lösungen für eine Entwicklung des Grundstücks zu finden. Nachdem 2008 deutlich wurde, dass eine Realisierung des Konzerthauses durch den Projektinitiator definitiv ausgeschlossen ist, konzentrierten sich die Gespräche mit der Archon Group auf die Entwicklungsmöglichkeiten des Grundstücks. Anfang 2010 wurde vom Gemeinderat einem Nutzungskonzept zugestimmt, das Archon Group und Stadtverwaltung gemeinsam entwickelt hatten. Die wesentlichen Eckpunkte dieses Konzepts waren eine Ausnutzung mit bis zu 11.000 qm BGF und eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Büros/Verwaltung, Hotel, Einzelhandel und Kultureinrichtungen. Als Verfahren wurde vereinbart, dass die Gläubigerbank auf dieser Grundlage einen Investor sucht, mit dessen konkreten Nutzungsvorstellungen ein planungsrechtliches Verfahren durchgeführt werden soll.

Die Gläubigerbank hat im Jahr 2010 mit einer großen Anzahl an potentiellen Interessenten Gespräche geführt. Diese Gespräche waren jedoch aus mehreren Gründen nicht erfolgreich:

- Neben den unterschiedlichen Vorstellungen für einen Kaufpreis war für Interessenten problematisch, dass die Archon Group nicht bereit war, einen ausreichenden Optionszeitraum einzuräumen, in dem eine liegenschaftliche und planungsrechtliche Entwicklung möglich war.
- Die Grundstücksentwicklung erfordert aus wirtschaftlichen und städtebaulichen Gründen nicht eine nur monofunktionale Nutzung, sondern ein Konzept mit mehreren Bausteinen und vermutlich auch mehreren Gebäuden. Für die meisten klassischen Investoren, z.B. im Hotelbereich, ist diese Parzellierung und Nutzungsmischung zu aufwändig und riskant.
- Trotz seiner prägnanten Lage ist das Grundstück aus mehreren Gründen (Lärmbelastung, Erschließung, Höhensituation, Zuschnitt) schwer zu entwickeln und erfordert kreative Lösungen.
- Für viele klassische Investoren sind zudem die planungsrechtlichen Risiken an dieser Stelle und die erforderliche Zeit bis zu einem Baubeginn schwierig einzuschätzen. Trotz des städtischen Grundsatzbeschlusses vom Januar 2010, der viele städtebauliche Fragen klärte führte die Gemengelage der oben genannten Probleme Kaufpreis, kurzfristige Erwerbsnotwendigkeit, schwierigem Grundstück und nicht gesichertem Planungsrecht dazu, dass das Grundstück nicht veräußert werden konnte.

Auf dieser Grundlage haben Stadtverwaltung und Gläubigerbank zunächst versucht, diese Hemmnisse zu reduzieren bzw. abzubauen. In den Gesprächen ist jedoch schnell deutlich geworden, dass die Gläubigerbank selbst die Chancen für eine schnelle Realisierung nicht gut einschätzt, andererseits aber wenig Spielraum bei deutlichen Kaufpreisreduzierungen oder einer stärkeren Vorentwicklung (z.B. durch Gebäudeabbruch) sieht.

Daher haben Verwaltungsspitze und Geschäftsführung der WIT entschieden, in eigene Verhandlungen über das Grundstück einzusteigen, um eine Entwicklung dieses für die Stadt entscheidenden und

wichtigen Grundstücks zu ermöglichen. Aus Sicht der Verwaltung und der Geschäftsführung können auf diesem Weg viele der oben aufgeführten Entwicklungshemmnisse reduziert oder beseitigt werden. Mit dieser Vorlage stellen Verwaltung und Geschäftsführung die Potentiale und Risiken einer Entwicklung des Grundstücks Friedrichstraße 12 vor.

## 2. Sachstand

### a) Städtebauliche Situation und Nutzungsüberlegungen

Das Grundstück hat eine Größe von 3.636 qm und wird von der Steinlach, von der Friedrichstraße und den Gleisanlagen der Deutschen Bahn begrenzt. Das Gelände ist in heutigem Zustand eine Gewerbebrache, die aufgrund des langen Leerstands verfallen ist; lediglich in Teilen des ehemaligen Foyers findet noch eine temporäre Nutzung als Musikclub statt.

Die Gebäude sind aus heutiger Sicht voraussichtlich weder erhaltungswürdig noch lassen sie sich wirtschaftlich in eine Neuentwicklung integrieren. Dies hat nicht nur mit der angegriffenen Bausubstanz der Ruine, sondern wesentlich stärker noch mit den nur sehr eingeschränkt nutzbaren Grundrissen zu tun. Dennoch wird die WIT prüfen, ob eine Teilnutzung der Bausubstanz möglich ist.

Wie bereits in der GR-Vorlage 68/2010 dargestellt, ist auf dem Grundstück eine hohe Ausnutzung städtebaulich wünschenswert und wirtschaftlich sinnvoll. Die Anfang 2010 vorgestellte Machbarkeitsstudie geht von bis zu 11.000 qm Bruttogeschossfläche (BGF) aus; die Geschäftsführung geht davon aus, dass auch mit ca. 9000 qm BGF eine wirtschaftlich sinnvolle Entwicklung möglich sein wird.

Hinsichtlich der späteren Nutzung besteht das Grundstück aus zwei unterschiedlichen Bereichen. Direkt an der Friedrichstraße, dem Standort der heutigen Ruine, ist aufgrund der exponierten Lage und der Lärmbelastung eine konventionelle Wohnnutzung nur schwer vorstellbar. Dagegen eignet sich dieser Standort – auch aufgrund seiner Sichtbarkeit und möglichen Ausnutzung – für Nutzungen wie Hotel oder Verwaltungsgebäude, möglicherweise in Kombination mit Wohnungen in den oberen Geschossen und geringfügigem Einzelhandel im Straßengeschoss.

Entlang der Steinlach, im westlichen Bereich des Grundstücks, ist dagegen grundsätzlich eine intensivere Wohnnutzung vorstellbar. Zwar sind hier auf der Süd- und Ostseite auch starke Lärmbelastungen vorhanden, jedoch sind die zentrale Lage und die direkte Situation an der Steinlach für viele Wohnnutzungen vorteilhaft. Über die zukünftige Nutzung des Grundstücks soll mit dieser Vorlage jedoch noch nicht entschieden werden; Verwaltung und WIT-Geschäftsführung werden kurzfristig Nutzungsszenarien erstellen und in den zuständigen Gremien darüber beraten.

### b) Kalkulation und Wirtschaftlichkeit

Die Kaufpreisverhandlungen zwischen der Gläubigerbank einerseits und WIT/Verwaltungsspitze andererseits haben auf beiden Seiten deutliche Zugeständnisse erforderlich gemacht. Während die Gläubigerbank ihre ursprünglich sehr hohen Kaufpreisvorstellungen deutlich reduziert hat und im Fall eines kurzfristigen Verkaufs mit einem Erlös von 2,0 Mio. einverstanden wäre, hat die WIT in ihren Kalkulationen zunächst einen deutlich niedrigeren Kaufpreis angesetzt. Die Gläubigerbank hat am 22.12.2010 mitgeteilt, dass ihre Gremien dem Verhandlungsergebnis zustimmen.

Auf der Grundlage eines Kaufpreises von 2,0 Mio. € ergibt sich folgende überschlägige Kalkulation:

Ausgaben

Kaufpreis des Grundstücks	2.000.000,- €
Nebenkosten des Grunderwerbs (Notar, Grunderwerbssteuer)	100.000,- €
Abbruch der Gebäude, Baufreimachung	400.000,- €
Zinsen	150.000,- €
<u>Projektmittel (Grundsteuer, Gutachten, Planung, Sicherung usw.)</u>	<u>150.000,- €</u>
Ausgaben gesamt	2.800.000,- €

Einnahmen

9.000 qm BGF x 300,- €	2.700.000,- €
------------------------	---------------

Erst mit einer Entscheidung über die späteren Nutzungen des Grundstücks und einer detaillierteren Untersuchung kann die Geschäftsführung diese Kalkulation präzisieren. Insbesondere auf der Einnahmeseite ist, abhängig von den jeweiligen Nutzungen und Einzellagen, eine deutliche Differenzierung der Grundstückspreise erforderlich. Einige Lagen wie die oberen Geschosse der Gebäude erlauben höhere Grundstückspreise, während andere Flächen geringer einzuschätzen sind.

Auch auf der Ausgabenseite gibt es noch Unsicherheiten: während für den Abbruch bereits eine erste Kalkulation von 390 T€ vorliegt und nicht mit relevanten Bodenbelastungen zu rechnen ist, sind bislang keine Ausgaben für öffentliche Flächen eingerechnet, da diese Ansätze stark nutzungsabhängig sind und unter Umständen auch durch die jeweiligen Investoren durchgeführt werden. Auch die benötigten Projektmittel und Zinsen hängen stark vom Nutzungskonzept, den verantwortlichen Akteuren und dem Projekterfolg ab.

Vorbereitend zu dem Kaufvertrag wird zwischen der Stadt und dem Insolvenzverwalter eine Bereinigung der wirtschaftlichen Gesamtsituation vorbereitet, damit die Abwicklung der Insolvenz und der Eigentumsübergang schnell vollzogen werden. Ziel der Verwaltung ist, dass alle mit dem Grundstück verbundenen Forderungen bereinigt werden, so dass über den Kaufpreis von 2 Mio. € hinaus keine weiteren Kosten entstehen. Eine Beurkundung des Kaufvertrags erfolgt erst nach dieser Bereinigung.

Verwaltung und Geschäftsführung sind in der Gesamtschau der Ansicht, dass mit einer optimalen Aufteilung, Überplanung und Nutzung des Grundstücks ein wirtschaftlich positives Ergebnis zu erzielen ist; gleichzeitig sind jedoch auch deutliche Risiken vorhanden, so dass unter Umständen mit einem negativen Entwicklungssaldo von bis zu 500.000,- € gerechnet werden muss.

c) Zeitplan und weiteres Vorgehen

Um noch im Februar 2011 einen Kaufvertrag beurkunden zu können, wird diese Vorlage in folgendem Ablauf beraten:

- 17.1.2011 Vorberatung im Verwaltungsausschuss
- 25.1.2011 Aufsichtsrat der WIT
- 7.2.2011 Gemeinderat, im Anschluss Gesellschafterversammlung der WIT

Im März 2011 werden Verwaltung und WIT-Geschäftsführung ihre Überlegungen zu Nutzungsszenarien darstellen. In diesem Zusammenhang wird auch die Frage geprüft werden, ob eine Förderung aus Städtebaumitteln möglich und sinnvoll ist. Diese Überlegungen sollen ab Frühjahr 2011 in eine gezielte Vermarktung und ein planungsrechtliches Verfahren münden. Für Sommer 2011 ist die Ausschreibung des Gebäudeabbruchs geplant, bei gutem Projektverlauf kann in der zweiten Jahreshälfte 2012 mit Baumaßnahmen begonnen werden.

### 3. Vorschlag der Verwaltung

Verwaltung und Geschäftsführung sehen die Risiken, die mit einem Erwerb des Grundstücks und einer Entwicklung des Foyers verbunden sind. Dennoch erkennen sie in dem Erwerb des Grundstücks sowohl erhebliche städtebauliche als auch wirtschaftliche Potentiale.

Verwaltung und Geschäftsführung sind sich nach der langen Vorgeschichte sicher, dass nur über die WIT eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung auf diesem Grundstück möglich ist. Wie die Vergangenheit gezeigt hat, sind die Hemmnisse für eine sinnvolle Entwicklung an dieser Stelle so hoch, dass die Gläubigerbank nicht an eine kurzfristige Vermarktung glaubt, andererseits aber auch bislang nicht erkennen lässt, dass sie in relevantem Umfang von den bestehenden Preisvorstellungen abrückt. Selbst wenn die Gläubigerbank und der Insolvenzverwalter einen Dritten als Investor finden würden, wäre der zeitliche Rahmen unklar und der gestalterische und strukturelle Spielraum der Stadt deutlich geringer als bei einem Engagement durch die WIT.

Aus diesen Überlegungen heraus halten es Verwaltung und Geschäftsführung für zielführend, das Grundstück zu erwerben. Wesentlicher Gründungszweck des Geschäftsfeldes Grundstücksentwicklung bei der WIT war nicht die Gewinnmaximierung, sondern die Entwicklung schwieriger und städtebaulich relevanter Grundstücke. Durch die erfolgreiche Entwicklung des Mühlenviertels und den bislang guten Projektverlauf bei der Alten Weberei kann aus Sicht der Geschäftsführung beim Foyer auch ein möglicherweise negatives Ergebnis verkraftet werden.

### 4. Lösungsvarianten

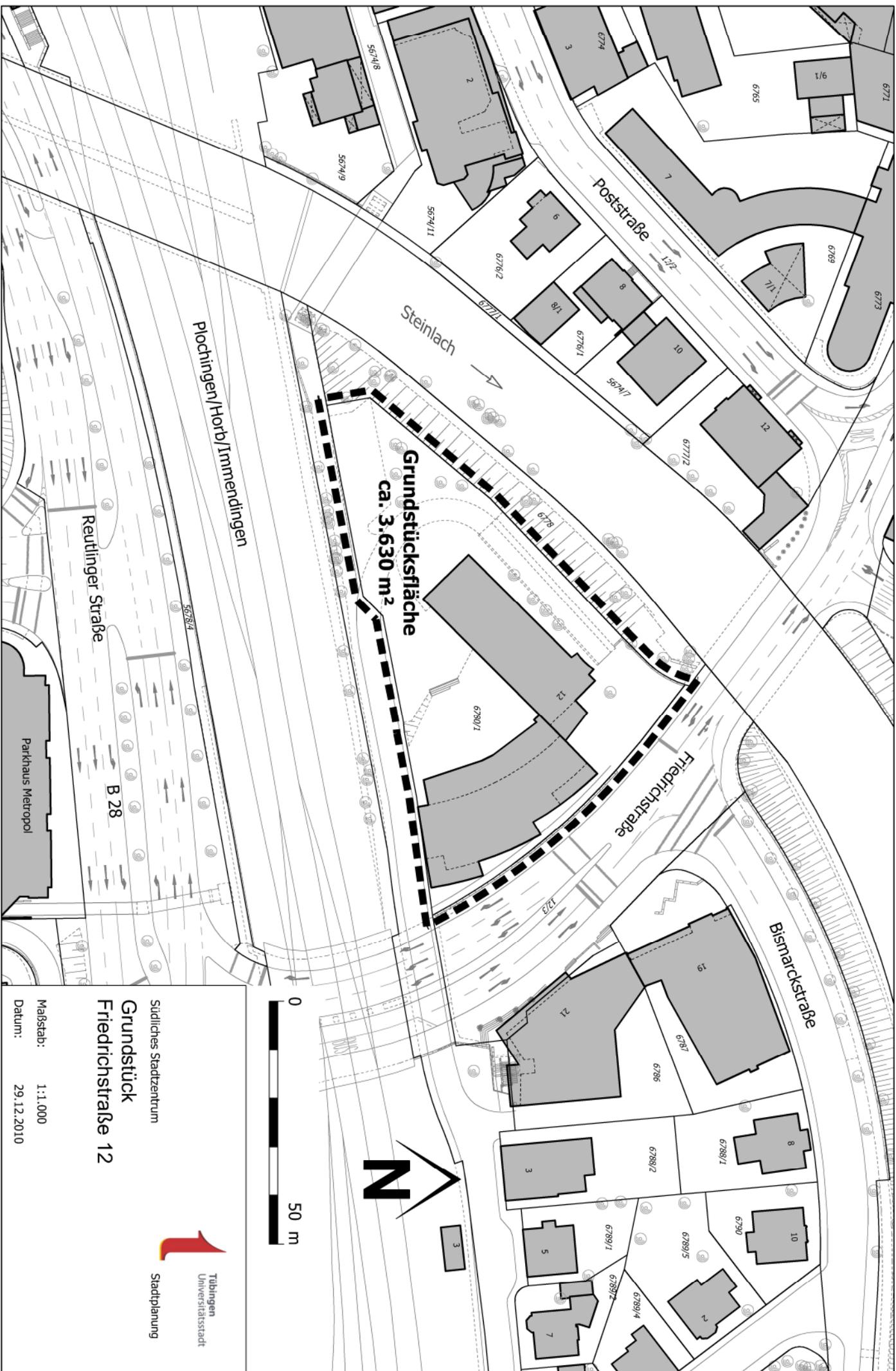
Die WIT könnte das Grundstück nicht erwerben. In diesem Fall würde die Gläubigerbank weiterhin nach einem geeigneten Investor suchen.

### 5. Finanzielle Auswirkungen

Wie unter Sachstand dargestellt

### 6. Anlagen

Anlage 1: Lageplan



Südliches Stadtzentrum  
Grundstück  
Friedrichstraße 12



Tübingen  
Universitätsstadt

Stadtplanung

Maßstab: 1:1.000  
Datum: 29.12.2010