

**Berichtsvorlage**

zur Behandlung im: **Verwaltungsausschuss**

zur Kenntnis im:

---

**Betreff:** **Zwischenbericht Entwicklungsbereich Reutlinger Str. / Stuttgarter Straße  
(Depot)**

Bezug:

Anlagen: 1 Bezeichnung: Darstellung der Kosten und Erlöse

---

**Ziel:**

Information des Gemeinderats über den Entwicklungsbereich Depot

## Bericht:

### 1. Anlass / Problemstellung

In der Gemeinderatssitzung am wurde ein Bericht über die Baumaßnahmen und die Kostenentwicklung zugesagt.

### 2. Sachstand

Seit dem Erwerb des Grundstücks vom Bund wurden folgende Grundstücksflächen verkauft:

Teilfläche mit 5.052 m <sup>2</sup> an die Firma Kemmler zum Preis von 102 €/m <sup>2</sup> (im Jahr 1997 zur Erweiterung des Betriebsgeländes)	516.405,-- €
--	--------------

Teilfläche mit 3.240 m <sup>2</sup> an die Firma Kemmler zum Preis von 220 €/m <sup>2</sup> (im Jahr 2006 zur Erweiterung des Betriebsgeländes)	712.800,-- €
--	--------------

Teilfläche mit 9.498 m <sup>2</sup> an die Firma Depot-Areal-Tübingen Projektentwicklung GmbH & Co. KG (Firma Koch & Mayer) zum Preis von 220€/m <sup>2</sup> (im Jahr 2006 zur Errichtung eines Fachmarktzentrums mit Diskothek und Studentenwohnungen)	2.118.554,-- €
--	----------------

Dem Verkaufspreis liegt eine Mischkalkulation (Gewerbe + Wohnen) zugrunde.

Gesamterlös	3.347.759,-- Euro
-------------	-------------------

Wichtig ist der Hinweis, dass eine Teilfläche mit 2.603 m<sup>2</sup> nach dem städtebaulichen Rahmenplan für den Bau der Verbindungsstraße zwischen Reutlinger Straße und Eisenbahnstraße benötigt wird, weitere 207 m<sup>2</sup> werden der Eisenbahnstraße zugeschlagen. Der entgangene Verkaufserlös für diese Flächen beträgt 618.200,-- Euro. Entsprechend besser wäre die Bilanz ausgefallen.

Die beiliegende Anlage listet die Ausgaben und Einnahmen der Maßnahme seit dem Erwerb des Grundstücks auf. Da die Stadtkasse die Kaufpreistraten und die Baumaßnahmen seit 1992 zwischenfinanziert hat, wurde eine Zinsberechnung aus dem jeweiligen Jahressaldo bis zum Jahr 2006 angefügt. Der angewendete Zinssatz beträgt 6 %.

### 3. Lösungsvarianten

-

#### 3.1 Vorgehen der Verwaltung

Der Entscheidungsprozess ist abgeschlossen. Die Realisierung des Gesamtprojektes auf dem Depot- und Möck-Gelände incl. der dazugehörigen Straßenbaumaßnahmen ist in dem am 29.09.2006 notariell beurkundeten Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt. Aus diesem Vertrag ergibt sich auch die Kostenbeteiligung des Investors. Die Verwaltung wird die geschlossenen Verträge, so weit sie von der Stadt umzusetzen sind, erfüllen.

### 4. Finanzielle Auswirkungen

Die finanziellen Auswirkungen ergeben sich aus der Anlage.

**7.6156 Gewerblicher Entwicklungsbereich Reutlinger Str. / Eisenbahnstraße (Depot)**
**Anlage zu Vorlage 63/07**

	<b>1992</b> IST-Ergebnis	<b>1993</b> IST-Ergebnis	<b>1994</b> IST-Ergebnis	<b>1995</b> IST-Ergebnis	<b>1996</b> IST-Ergebnis	<b>1997</b> IST-Ergebnis
<b>Einnahmen</b>						
Grundstückserlöse	- €	- €	- €	- €	- €	516.609,32 €
Mieteinnahmen	7.679,60 €	5.828,73 €	- €	34.524,49 €	43.638,76 €	56.638,16 €
Erstattung verauslagter Kosten	- €	- €	- €	36.553,33 €	51.889,17 €	13.334,98 €
zusammen	7.679,60 €	5.828,73 €	- €	71.077,81 €	95.527,92 €	586.582,45 €
<b>Ausgaben</b>						
Untersuchungen (Altlasten)	- €	40.969,63 €	56.233,56 €	- €	62.816,17 €	21.748,66 €
Planungsmittel	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Bewirtschaftungskosten	2.794,87 €	8.474,20 €	5.506,77 €	8.029,97 €	22.331,85 €	- €
Bebauungsplan	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Projektsteuerung	- €	- €	- €			- €
Grunderwerb	- €	- €		595.597,01 €	344.587,63 €	812.086,84 €
Ordnungsmaßnahmen	25.564,59 €		12.863,18 €	16.832,56 €		41.555,11 €
zusammen	28.359,47 €	49.443,83 €	74.603,51 €	620.459,54 €	429.735,66 €	875.390,62 €
<b>Saldo</b>	<b>- 20.679,86 €</b>	<b>- 43.615,10 €</b>	<b>- 74.603,51 €</b>	<b>- 549.381,73 €</b>	<b>- 334.207,73 €</b>	<b>- 288.808,16 €</b>
<b>Verzinsung</b>	<b>- 18.611,88 €</b>	<b>- 36.636,69 €</b>	<b>- 58.190,74 €</b>	<b>- 395.554,84 €</b>	<b>- 220.577,10 €</b>	<b>- 173.284,90 €</b>
Anmerkungen: Verzinsung der aufgewendeten Mittel mit 6 % vom Jahr der Aufwendung bis 2006 Alle Zahlen sind Ist-Werte außer in den Jahren 2006 und 2007.						

	<b>1998</b> IST-Ergebnis	<b>1999</b> IST-Ergebnis	<b>2000</b> IST-Ergebnis	<b>2001</b> IST-Ergebnis	<b>2002</b> IST-Ergebnis	<b>2003</b> IST-Ergebnis
<b>Einnahmen</b>						
Grundstückserlöse	- €	- €	- €			
Mieteinnahmen	29.974,80 €	49.928,20 €	43.654,12 €	17.623,78 €	20.851,85 €	24.100,38 €
Erstattung verauslagter Kosten	12.060,38 €	13.411,03 €	12.185,34 €	5.088,02 €	9.417,60 €	16.576,74 €
zusammen	42.035,19 €	63.339,23 €	55.839,46 €	22.711,80 €	30.269,45 €	40.677,12 €
<b>Ausgaben</b>						
Untersuchungen (Altlasten)	14.018,28 €	4.411,02 €	8.906,50 €	12.334,97 €	8.115,97 €	13.851,10 €
Planungsmittel	- €		5.930,99 €			
Bewirtschaftungskosten	21.212,54 €	44.221,42 €	30.303,10 €	5.322,79 €	8.348,18 €	- 3.743,17 €
Bebauungsplan	- €	- €	- €			
Projektsteuerung	- €	- €				
Grunderwerb	289.294,85 €	285.904,54 €	274.057,39 €	262.121,62 €	260.897,93 €	
Ordnungsmaßnahmen			210.553,02 €			
zusammen	324.525,67 €	334.536,98 €	529.751,00 €	279.779,38 €	277.362,08 €	10.107,93 €
<b>Saldo</b>	<b>- 282.490,48 €</b>	<b>- 271.197,75 €</b>	<b>- 473.911,54 €</b>	<b>- 257.067,58 €</b>	<b>- 247.092,63 €</b>	<b>30.569,19 €</b>
<b>Verzinsung</b>	<b>- 152.544,86 €</b>	<b>- 130.174,92 €</b>	<b>- 199.042,85 €</b>	<b>- 92.544,33 €</b>	<b>- 74.127,79 €</b>	<b>7.336,61 €</b>
Anmerkungen: Verzinsung der aufgewendeten Mittel mit 6 % vom Jahr der Aufwendung bis 2006 Alle Zahlen sind Ist-Werte außer in den Jahren 2006 und 2007.						

	<b>2004</b> IST-Ergebnis	<b>2005</b> IST-Ergebnis	<b>2006</b> SOLL-Ergebnis einschl. HAR	<b>2007</b> Plan (Änderungsliste)	<b>Gesamt</b> bis Planungsjahr
<b>Einnahmen</b>					
Grundstückserlöse		7.522,54 €	2.793.539,42 €		3.317.671,28 €
Mieteinnahmen	5.383,02 €	21.753,14 €			361.579,03€
Erstattung verauslagter Kosten	1.129,37 €	19.725,60 €	1.068.100,00 €	135.000,00 €	1.394.471,55 €
zusammen	6.512,39 €	49.001,28 €	3.861.639,42 €	135.000,00 €	5.073.721,86€
					- €
<b>Ausgaben</b>					- €
Untersuchungen (Altlasten)	4.542,56 €	407,16 €			248.355,58 €
Planungsmittel					5.930,99€
Bewirtschaftungskosten	2.690,07 €	2.027,54 €			157.520,14€
Bebauungsplan					- €
Projektsteuerung					- €
Grunderwerb			13.002,00 €		3.137.549,81€
Ordnungsmaßnahmen			1.455.000,00 €	488.000,00 €	1.762.368,47€
zusammen	7.232,63 €	2.434,70 €	1.468.002,00 €	488.000,00 €	5.311.724,99€
<b>Saldo</b>	<b>- 720,24 €</b>	<b>46.566,58 €</b>	<b>2.393.637,42 €</b>	<b>- 353.000,00 €</b>	<b>- 373.003,13€</b>
					- €
<b>Verzinsung</b>	<b>- 129,64 €</b>	<b>5.587,99 €</b>			<b>- 1.538.495,94€</b>
Anmerkungen: Verzinsung der aufgewendeten Mittel mit 6 % vom Jahr der Aufwendung bis 2006 Alle Zahlen sind Ist-Werte außer in den Jahren 2006 und 2007.				Gesamtergebnis	- 1.911.499,07 €
			einschl. 745.000 € überplanmäßig		