

### Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Verwaltungsausschuss**  
**Ortsbeirat Lustnau zur Kenntnis**

---

**Betreff: Egeria-Nord Lustnau: Sachstand und Kaufbeschluss**

Bezug: Vorlage 110/08 Egeria Süd  
Anlagen: Anlage A: Bestandsplan Lustnau-Nord  
Anlage B: Bestandsplan Egeria-Nord  
Anlage C: Kalkulation Entwicklung Egeria-Nord

---

#### **Beschlussantrag:**

Herr Oberbürgermeister Palmer wird beauftragt, in der Gesellschafterversammlung der WIT dem Erwerb des Areals Egeria-Nord in Lustnau mit einer Gesamtfläche von 22.969 qm zu einem Preis von 1.650.000,- € zuzustimmen. Für die Entwicklung werden die in dieser Vorlage genannten Eckpunkte zugrundegelegt.

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

**Ziel:** Städtebauliche Entwicklung des Gesamtbereichs Lustnau-Süd

## **Begründung:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Im April 2008 hat die WIT den Südteil des ehemaligen Egeria-Areals mit einer Größe von ca. 13.000 qm zu einem Preis von 1,7 Mio. Euro erworben. Damit verbunden war der Auftrag, mit dem Insolvenzverwalter auch über den Nordteil mit einer Größe von knapp 23.000 qm Verhandlungen zu führen. Hinsichtlich der Gesamtsituation Lustnau-Süd wird auf die detaillierte Darstellung in Vorlage 01/08 verwiesen (siehe Anlage A).

Die Geschäftsführung und der Aufsichtsratsvorsitzende, OBM Boris Palmer, haben in mehreren Gesprächen sowohl mit dem Hauptgläubiger als auch mit dem Insolvenzverwalter über das Grundstück Egeria-Nord verhandelt (siehe Anlage A, 4). Wie auch bei Egeria-Süd stecken in der Entwicklung des Grundstücks neben Chancen auch eine Vielzahl von Risiken und Schwierigkeiten. Daher hat die Geschäftsführung ursprünglich maximal 1,25 Mio. € als realistischen Kaufpreis angesehen und zudem noch vom Insolvenzverwalter eine Beseitigung der Altlasten gefordert. Sowohl der Insolvenzverwalter als auch die Gläubigerbank haben einen Kauf zu diesen Konditionen definitiv ausgeschlossen und einen Kaufpreis von 2,0 Mio. € sowie die Übernahme aller Belastungen gefordert. In den Gesprächen wurde schließlich ein Kaufpreis von 1,65 Mio. € sowie die Übernahme aller Belastungen – vorbehaltlich der Zustimmung der jeweiligen Gremien – verhandelt.

Mit dieser Vorlage stellt die Geschäftsführung die Potentiale und Risiken einer Entwicklung des Egeria-Nord-Areals vor und geht darüber hinaus auf die möglichen Vorteile ein, die sich bei einer Gesamtentwicklung von Egeria-Nord und –Süd ergeben würden.

### 2. Sachstand

#### a) Grundlagen

##### Städtebauliche Situation

Das Egeria-Nord-Gelände besteht aus vier Flurstücken und wird von einem Wohngebiet, der Nürtinger Straße und dem noch genutzten Egeria-Betriebsteil begrenzt. Das Gelände ist in heutigem Zustand eine Gewerbebrache, die trotz des langen Leerstands in Teilen noch gut erhalten ist. Dennoch wurden in den letzten Jahren nur noch sehr geringe Flächen genutzt.

Zu großen Teilen sind die Gebäude weder erhaltungswürdig noch lassen sie sich wirtschaftlich sanieren. Lediglich die Zeile entlang der Nürtinger Straße (Anlage B, 1) sowie ggf. die ehemalige Kantine (Anlage B, 2) könnten eventuell ganz oder in Teilen weitergenutzt werden. Ein sehr geringer Teil der Zeile ist Kulturdenkmal (Anlage B, 3).

Durch eine Entwicklung des Geländes bzw. des gesamten Bereichs Lustnau-Süd könnte die größte gewerbliche Brache Tübingens beseitigt werden. Dies würde maßgeblich zur Stadtreparatur beitragen, Entwicklungsflächen zur Verfügung stellen und den Stadtteil Lustnau stärken.

## Flächenbilanz

Das Areal hat eine Größe von 22.969 qm, die sich aus den vier Flurstücken 170, 155/2, 156/2 und 156/5 zusammensetzt. Die Geschäftsführung geht von folgender Flächenverteilung aus, die der späteren Entwicklung zugrundegelegt werden soll und in die Kalkulation eingeflossen ist:

Allgemeines Wohngebiet:	ca. 9.500 qm
Mischgebiet / Altbauten:	ca. 5.500 qm
Öffentlicher Raum / nicht überbaubare Altlastflächen	ca. 8.000 qm
Gesamtfläche:	ca. 23.000 qm

Städtebaulich existieren bislang nur erste Vorüberlegungen, die eine Erschliessung vorsehen, die von der Nürtinger Straße ausgeht. Sowohl der Umgang mit den Altbauten als auch die spätere Topographie des Geländes stehen nicht fest und sollen im Rahmen eines städtebaulichen Gesamtkonzepts erarbeitet werden. Grundsätzlich ist eine mittlere Verdichtung der Baugrundstücke mit einer durchschnittlichen GRZ von 0,5 sowie eine Bebauungshöhe zwischen 2,5 und 4,5 Geschossen geplant. Reine Gewerbeflächen sind in dem Nutzungsmix bislang nicht vorgesehen, obwohl in Tübingen hierfür nach wie vor großer Bedarf besteht und die Lage gut wäre; aus Sicht der Geschäftsführung sprechen insbesondere der Hochwasserschutz und die erforderliche Geländeerhöhung gegen reine Gewerbenutzung, hinzu kommen Kosten für eine – für Gewerbe vergleichsweise aufwändige – Gründung. Die Geschäftsführung wird aber gemeinsam mit der Stadtverwaltung Szenarien erarbeiten, wie ein möglichst hoher Anteil an Nutzungsmischung erstellt werden kann.

Wie bereits in Vorlage 110/08 dargestellt, soll die städtebauliche Planung nach Vorstellungen der Geschäftsführung und der Stadtverwaltung in einem kompetitiven Verfahren ermittelt werden; angesichts der Größe und Bedeutung kann sich die Geschäftsführung einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb vorstellen, der Egeria-Nord, Egeria-Süd, den Bereich Bocciabahn bis Klärwerk und ggf. das Queck-Areal umfasst. Die Stadtverwaltung wird voraussichtlich Anfang 2009 dem Gemeinderat den genauen Umgriff und die städtebaulichen Eckpunkte für den Wettbewerb vorstellen.

### b) Zeitplan und weiteres Vorgehen

Die Geschäftsführung hat mit der Verwaltung folgenden ungefähren Zeitplan für die Entwicklung Lustnau-Süd abgestimmt:

Bis Frühjahr 2009: Erarbeitung der Grundlagen für einen städtebaulichen Wettbewerb mit Beteiligung der Lustnauer Bürgerschaft

Frühjahr 2009: Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs, Entscheidung bis Sommer / Frühjahr b) Zeitplan und weiteres Vorgehen

Herbst 2009: Einleitung der notwendigen planungsrechtlichen Verfahren, Beginn des Gebäudeabbruchs

Frühjahr 2010: Beginn der Vermarktung, Beginn der öffentlichen Erschließungsarbeiten

Mit den ersten privaten Baumaßnahmen könnte nach diesem Zeitplan voraussichtlich 2011 begonnen werden, die Entwicklung des gesamten Gebiets könnte zwischen 2013 und 2014 abgeschlossen

sen werden. Anfang 2009 wird die Verwaltung dem Gemeinderat die Eckpunkte für die Entwicklung zur Entscheidung vorlegen.

#### c) Aspekte der Entwicklung

##### Altlasten

Auf dem Grundstück befinden sich drei Altlastenbereiche, von denen zwei aus der gewerblichen Nutzung stammen (Anlage B, 4 + 5). Für beide betroffenen Bereiche liegt eine Untersuchung des Büros CDM vor, die von Sanierungs- und Entsorgungskosten in Höhe von ca. 400.000,- € ausgeht; die Geschäftsführung hat in ihrer Kalkulation einen Ansatz von 500.000,- € eingestellt.

Die dritte Altlast befindet sich im ehemaligen Neckarbett und umfasst eine Fläche von ca. 2000 – 3000 qm (Anlage B, 6). Wie bereits in Vorlage 01/08 dargestellt, existieren für diese Neckaraltlast nach heutigem Stand weder eine Sanierungsmöglichkeit noch ein Sanierungserfordernis. Es bestehen weder eine Gesundheitsgefährdung noch eine aktuelle Gefährdung für das Grundwasser. In dem bisherigen Konzept wird daher davon ausgegangen, dass diese Fläche als Freifläche genutzt und nicht überbaut wird; Verwaltung und Geschäftsführung werden aber bis zur Auslobung des Wettbewerbs prüfen, ob ggf. doch eine intensivere Nutzung möglich ist und die Fläche dementsprechend miteinbeziehen.

##### Auffüllungen

Auf Egeria-Nord befinden sich darüber hinaus umfangreiche Geländeauffüllungen mit einer durchschnittlichen Tiefe von 2 - 3 m. Hierbei handelt es sich überwiegend um Bauschutt, Schlacke o.ä.. Diese Auffüllungen stellen keine Altlasten dar und sind nach den bisherigen Untersuchungen von CDM so gering belastet, dass sie bei einer Entwicklung im Boden verbleiben oder mit geringen Kosten entsorgt werden können. Da die Geschäftsführung aufgrund der Hoch- und Grundwassersituation die Eingriffe in den Untergrund sowieso minimieren wird, ist hier keine pauschale Entsorgung der Auffüllungen vorgesehen.

##### Abbruch

Wie oben bereits dargestellt, soll bis zur Auslobung des Wettbewerbs festgelegt werden, welche Altbauten grundsätzlich weitergenutzt werden können. Für den Abbruch des überwiegenden Teils der Bausubstanz hat die Geschäftsführung einen Ansatz von 870.000,- € vorgesehen, der ca. 11,- € pro m<sup>3</sup> entspricht. Einerseits ist hier mit Belastungen der Bausubstanz zu rechnen, die die Entsorgung verteuern werden, andererseits sind große Teile der Bausubstanz, z.B. die Shedhallen, vergleichsweise kostengünstig zu entsorgen, so dass ein mittlerer Ansatz gerechtfertigt erscheint.

##### Hochwasser

Wie auch bei der Entwicklung Egeria-Süd ist auf Egeria-Nord ein besonderer Hochwasserschutz für die Gebäude erforderlich. Die Geschäftsführung geht in ihrer Kalkulation davon aus, dass dieser Hochwasserschutz mit planerischen Mitteln bewältigt werden muss und eine der wesentlichen Aufgaben eines städtebaulichen Wettbewerbs ist. Vor der Auslobung wird die Verwaltung in den Gremien die grundsätzlichen Varianten vorstellen, wie planerisch reagiert werden kann.

##### Rechtliche Belastungen

Für Egeria-Nord bestehen aus der Geschichte des Betriebs heraus eine Vielzahl von rechtlichen Belastungen: im Bereich der Weiherhaldenstraße wurden Angrenzern Parkplätze bereitgestellt (siehe Anlage B / 7), im östlichen Bereich besteht ein Fahrrecht für den benachbarten Betrieb (8), im

Westen existieren Leitungsrechte (9); hinzu kommen diverse Stellplatz-Baulasten, Überfahrrechte usw.. Die Geschäftsführung wird in Verhandlungen versuchen, die wesentlichen Einschränkungen im Vorfeld zu beseitigen oder zu verlagern; wo dies nicht möglich ist, müssen sie in die Entwicklung integriert werden.

#### Erschließung rund um das Egeria-Nord-Gelände

Bislang befindet sich der östliche Teil der Weiherhaldenstraße (Anlage B / 7) auf dem Betriebsgrundstück und ist nicht öffentlich als Straße gewidmet; im Zuge der Entwicklung soll hier eine Widmung als öffentliche Straße und eine Bereinigung der liegenschaftlichen Verhältnisse stattfinden. Voraussichtlich wird dies auch mit einem Umbau der Weiherhaldenstraße verbunden sein, wobei diese ihren untergeordneten und verkehrsberuhigten Charakter behalten soll.

#### Infrastrukturabgabe / Gemeinbedarf

Der Umfang und die Form eines Infrastrukturzuschusses an die Stadt – im Mühlenviertel erstellt die WIT eine Kindergartengruppe und finanziert den Umbau einer Bahnunterführung – lassen sich erst festlegen, wenn das Gesamtvolumen der Entwicklung feststeht. In der Kalkulation hat die Geschäftsführung daher einen vorläufigen Ansatz von 200.000,- € gebildet.

#### Bürgerbeteiligung

Wie bereits in Vorlage 110/08 dargestellt, hat die Entwicklung rund um das Egeria-Areal für Lustnau eine große Bedeutung und wird den Stadtteil strukturell stärken. Daher ist - ähnlich wie bei der Entwicklung des Wurster+Dietz-Areals in Derendingen – eine umfangreiche Beteiligung der Lustnauer Bürger, des Ortsbeirates und der Vereine und Institutionen sinnvoll und erforderlich. Stadtverwaltung und WIT werden gemeinsam ein Verfahren vorschlagen, das diese Beteiligung über den gesamten Entwicklungsprozess sicherstellt.

#### Wettbewerb

Angesichts der Größe und Bedeutung der Entwicklung hält die Geschäftsführung in Absprache mit der Verwaltung einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb für zwingend erforderlich und erfahrungsgemäß auch für wirtschaftlich sinnvoll. Angesichts der hervorragenden Erfahrungen mit dem Wettbewerb für das Mühlenviertel ist ein offenes zweiphasiges Verfahren erste Priorität; entsprechende Ansätze sind in die Kalkulationen von Nord und Süd aufgenommen. Noch nicht endgültig festgelegt ist der Umfang des Wettbewerbsgebiets: aus Sicht der Geschäftsführung sollte dieser über die Grundstücke Egeria-Nord und –Süd hinausgehen und auch den Bereich Bocciabahn / Klärwerk (siehe Anlage A/3) sowie ggf. das Queck-Areal (A/5) miteinbeziehen. Die Stadtverwaltung verhandelt derzeit mit dem potentiellen Entwickler des Queck-Areals eine Einbindung in diesen Wettbewerb. Die Geschäftsführung der WIT wird gemeinsam mit der Verwaltung ein geeignetes Verfahren vorbereiten und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorlegen.

#### d) Wirtschaftlichkeit des Vorgehens

##### Vorliegende Kalkulation

Mit der Anlage C legt die Geschäftsführung eine Kalkulation vor, in die die oben genannten Einzelaspekte eingeflossen sind.

Wesentliche Ausgaben in der Kalkulation sind neben dem Kaufpreis von 1,65 Mio. € die Kosten für Abbruch, die Beseitigung der Altlasten und die Kosten für die Erschließung. Für bislang unvorher-

gesehene Kosten sind 300.000,- € enthalten. Wesentliche Einnahmen sind die Grundstückserlöse aus ca. 15.000 qm Bauland für Misch- und Wohnnutzung. Hierfür werden in der Kalkulation durchschnittliche Verkaufserlöse von 275,- und 350,- €/qm inkl. Erschließung angenommen, im Bereich Egeria-Süd liegen die angepeilten Verkaufserlöse zwischen 350,- und 450,- €. Der geringere Ansatz spiegelt die etwas bessere Lage von Egeria-Süd direkt am Neckar wieder. Bei der späteren Vermarktung werden sich die einzelnen Grundstückspreise nach Lage, Ausnutzung und Gebietstypus deutlicher unterscheiden.

Um diese Ansätze zu erzielen, ist es aus Sicht der Geschäftsführung erforderlich, im Rahmen der Planung ein wirtschaftliches Bauen zu ermöglichen. Wie im Mühlenviertel ist auch bei Egeria eine Kombination aus Bauträgervorhaben, Baugemeinschaften und Einzelbauherren geplant.

Dennoch weist die vorliegende Entwicklungskalkulation derzeit ein Defizit von über 700.000,- €, das auch bei einem guten Verlauf der Entwicklung nicht in die Gewinnzone geführt werden kann. Als sich bei den Verhandlungen abgezeichnet hat, dass kein niedrigerer Kaufpreis erzielt werden kann, haben Geschäftsführung und Verwaltung gemeinsam nach Modellen gesucht, wie die Entwicklung dennoch finanzierbar ist. Als Lösung wird die Verwaltung dem Gemeinderat vorschlagen, für den Bereich Lustnau-Süd eine Förderung im Bund-Länder-Programm „Stadtumbau-West“ zu beantragen.

Dieser Weg würde es ermöglichen, vor allem die Abbruch- und Vorbereitungskosten fördern zu lassen. Für die WIT als Eigentümer der Grundstücke würde sich dadurch eine wesentlich verbesserte Situation ergeben: in Egeria-Nord und Süd sind alleine über 1,5 Mio. € für Gebäudeabbruch vorgesehen, die im Rahmen des Programms „Stadtumbau West“ refinanziert werden können. Die Stadt wird bis Ende Oktober 08 beim Regierungspräsidium einen Antrag auf Programmaufnahme mit dem Bereich „Lustnau-Süd“ stellen und im HH-Entwurf 400.000,- € für 2009 und 200.000,- € für 2010 bereitstellen. Das Regierungspräsidium hat in den ersten Vorgesprächen signalisiert, dass es eine Aufnahme in das Programm für wahrscheinlich hält, da die Aufgabenstellung im Bereich Lustnau-Süd ideal in die Zielsetzung des „Stadtumbau West“-Programms passt.

Diese Städtebau-Förderung würde es nicht nur erlauben, die Entwicklungsrisiken zu minimieren und eine zumindest ausgeglichene Entwicklungsbilanz zu erreichen. Darüber hinaus würde sich auch der Spielraum bei den städtebaulichen Eckpunkten, bei der Erstellung von Infrastruktur und bei der Bereitstellung bezahlbaren Baulands erhöhen. Mit diesen Fördermitteln könnten zudem Maßnahmen finanziert werden, die auf den Flächen außerhalb des Egeria-Areals liegen, z.B. im Bereich Boccia-Bahn, aber in die Gesamtentwicklung miteinbezogen werden sollten.

#### Finanzierung

Die Finanzierung des Grunderwerbs erfolgt zunächst aus Eigenmitteln der WIT, für die jedoch in der Kalkulation ein rechnerischer Zinssatz von 5% angenommen wurde. Je nach Tempo der Entwicklung und Fortschritt in den Projekten Mühlenviertel und Christophstraße ist zu einem späteren Zeitpunkt die Aufnahme neuer Darlehen erforderlich, für die die Geschäftsführung separate Beschlüsse einholen wird.

#### Risiken der Kalkulation

Die wesentlichen Risiken der Entwicklungskalkulation sind im Einzelnen:

- Auffüllungen und Altlasten: Das Gelände ist durch CDM intensiv beprobt und bewertet worden; dennoch bleiben bei Brachen grundsätzlich Risiken, dass die Sanierung von Altlasten oder Beseitigung von Auffüllungen teurer wird oder nicht wie geplant erfolgen kann. Auf die Risiken, die sich aus der Nähe zu der – voraussichtlich nicht sanierbaren – Neckaraltlast ergeben, wurde bereits in Vorlage 01/08 detailliert hingewiesen. Die WIT erwirbt mit dem Gesamtareal Egeria-Nord auch einen Teil dieser Altlast, der – sofern nicht nutzbar – als öffentlicher Raum nach der Entwicklung an die Stadt fällt. Da die Stadt Handlungsstörer ist, als solche sowieso grundsätzlich bei einer Sanierung herangezogen würde und zudem bereits den überwiegenden Teil der gesamten Neckaraltlast im Eigentum hat, sieht die Verwaltung hier keine relevante Veränderung.
- Hochwasserschutz: Für Hochwasserschutz ist bislang in der Entwicklungskalkulation kein Ansatz vorhanden, da davon ausgegangen wird, dass dieser mit städtebaulichen Mitteln erreicht werden kann. Um die vorgegebenen Höhen von ca. 1 m über dem heutigen Geländeniveau zu erreichen und gleichzeitig eine sinnvolle städtebauliche Integration an die Umgebung und das Verkehrsnetz zu erreichen, sind jedoch besondere Konzepte erforderlich. Die Geschäftsführung sieht hier Potentiale, weist aber auch auf die Schwierigkeiten hin, die sich für Gewerbeflächen, barrierefreien Zugang zu Gebäuden oder Zufahrten zu Tiefgaragen ergeben können.
- Vermarktung: Wie in Vorlage 01/08 dargestellt, hängt der Vermarktungserfolg von einer Vielzahl von planerischen, wirtschaftlichen und kommunikativen Aspekten ab. Die Entwicklung der Gewerbebranche Egeria wird WIT und Stadtverwaltung vor große Herausforderungen stellen, die sich auch auf die Attraktivität der Baugrundstücke auswirken werden und daher aus heutiger Sicht mit klaren Risiken behaftet sind. Hinzu kommt das generelle Problem gestiegener Baukosten und einer sehr unterschiedlichen Nachfrage auf dem Immobilienmarkt.

Andererseits hat der Standort große Potentiale; hinzu kommt, dass mittelfristig Mangel an bezahlbarem Bauland in Tübingen herrschen wird. Um die immer noch große Nachfrage nach Wohnraum zu bedienen und dem allgemein steigenden Mietniveau etwas entgegenzusetzen, ist die Entwicklung des Egeria-Areals erforderlich. Mittelfristig wird es aus Sicht der Geschäftsführung und der Verwaltung eine steigende Nachfrage nach Grundstücken geben, die bezahlbares Bauen ermöglichen. Die Entwicklung im Mühlenviertel hat gezeigt, dass das Bebauungs- und Vermarktungskonzept der WIT große Vorteile gegenüber anderen Standorten und Konzepten bietet; daher schätzt die Geschäftsführung die Vermarktbarkeit grundsätzlich positiv ein.

### 3. Lösungsvarianten

Dem Erwerb des Grundstücks könnte nicht zugestimmt werden. In diesem Fall würde bei der Entwicklung Lustnau-Süd das Grundstück Egeria-Nord ausgenommen bzw. zurückgestellt werden. Ob eine Programmaufnahme Stadtumbau West unter diesen Bedingungen sinnvoll und förderfähig wäre, müsste geprüft werden.

### 4. Vorschlag der Verwaltung

Wie schon in Vorlage 110/08 dargestellt ist die Entwicklung der Egeria-Brache mit erheblichen Risiken verbunden, von denen die wesentlichen aufgeführt sind, zu denen aber auch die Nähe zu dem bestehenden Gewerbebetrieb, die Altbauten und die diversen rechtlichen Belastungen gehören. Die

Verwaltung schlägt der Gesellschafterversammlung dennoch aus folgenden Gründen die Zustimmung zu dem Erwerb des Grundstücks Egeria-Nord vor:

- Sofern eine Förderung im Rahmen des „Stadtumbau West“ durch das Land stattfindet, ist eine wirtschaftliche Entwicklung der beiden Grundstücke gut möglich. Die städtischen Komplementärmittel sind angesichts des Entwicklungspotentials, der Stadtreparatur und der wirtschaftlichen Folgen für die Stadt eine sinnvolle Investition.
- Es gibt keine Hinweise darauf, dass in absehbarer Zeit ein niedrigerer Grundstückspreis möglich wäre, eher deuten sich für die nächsten Jahre zusätzliche Probleme für einen Grundstückskauf an.
- Die Entwicklung in Lustnau-Süd ist so komplex, dass aus Sicht der Geschäftsführung und der Verwaltungsspitze eine sinnvolle Maßnahme nur mit der WIT und in enger Abstimmung mit der Verwaltung möglich ist. Zudem gehört die Entwicklung von Gewerbebrachen zu den wesentlichen Aufgaben der Gesellschaft - auch dann, wenn die Gefahr besteht, ggf. nicht rentierlich zu entwickeln. Hier sprechen jedoch viele Anzeichen auch für eine potentiell rentierliche Entwicklung.
- Die Entwicklungsmöglichkeiten für das bereits erworbene Egeria-Süd sind wesentlich besser, wenn sie mit der Entwicklung Egeria-Nord und der Städtebauförderung verbunden werden. Daher sprechen auch wirtschaftliche Gründe für diesen Weg.

#### 5. Finanzielle Auswirkungen

Wie oben dargestellt.

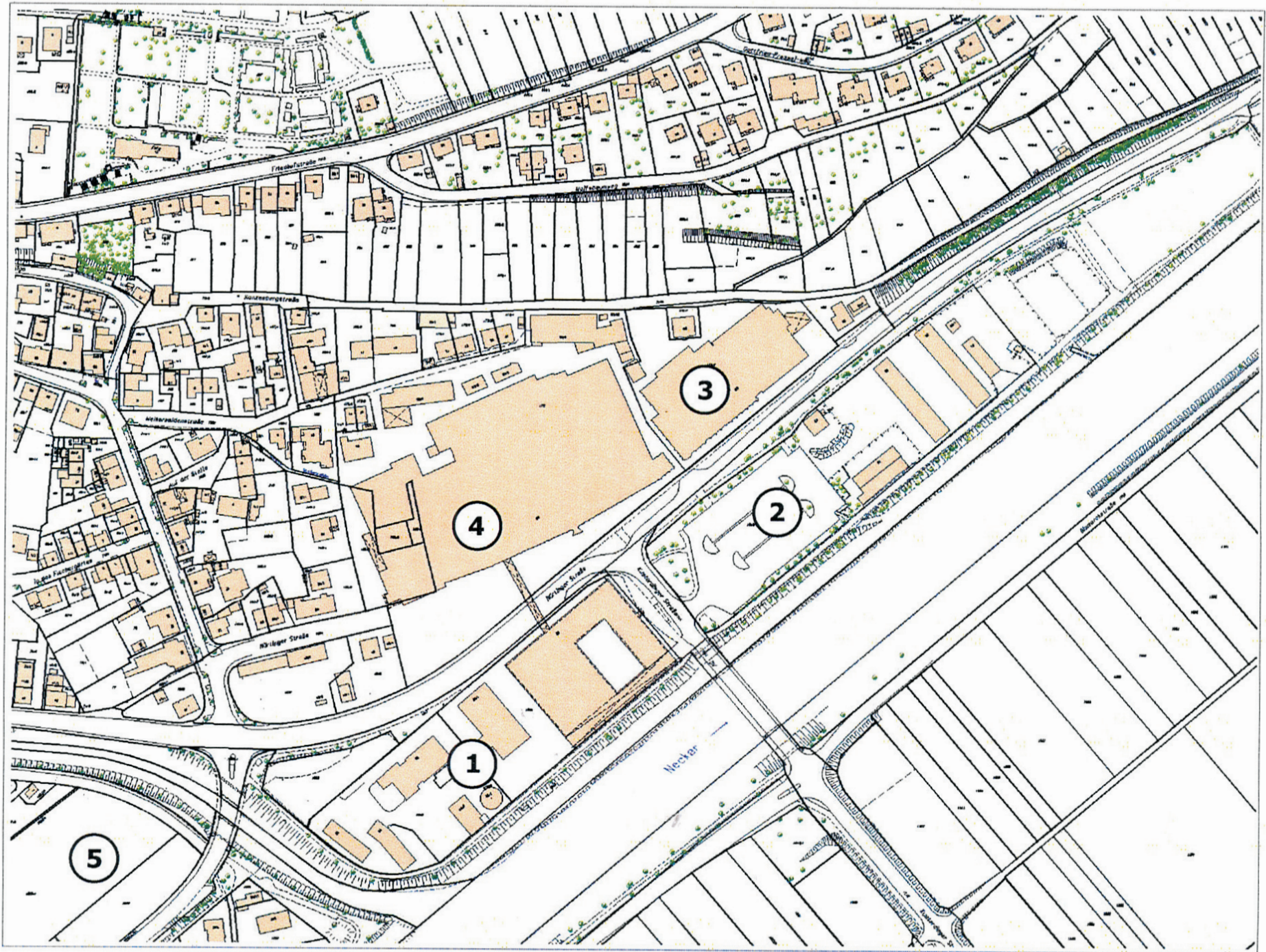
#### 6. Anlagen

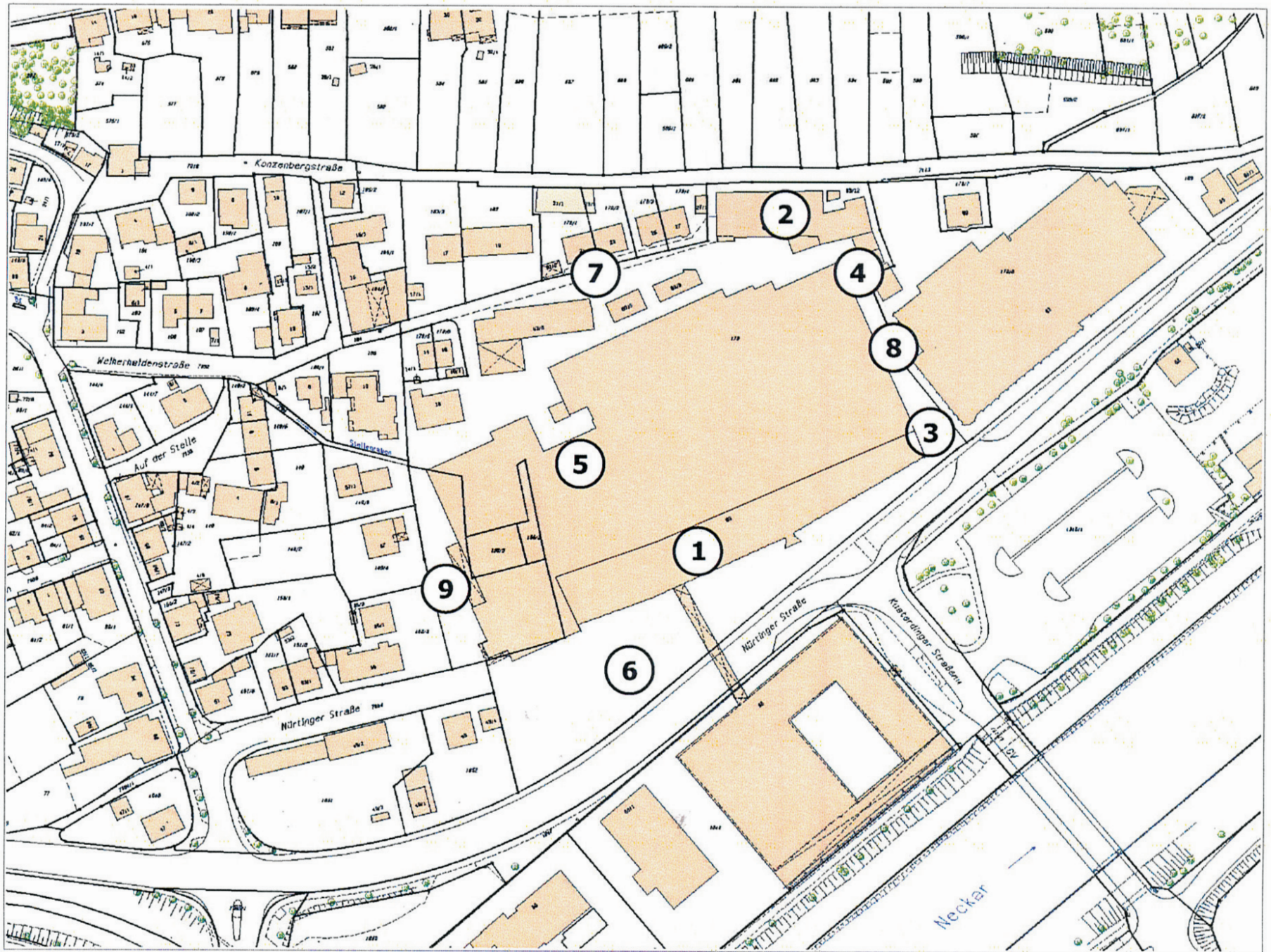
Anlage A: Bestandsplan Lustnau-Süd

Anlage B: Bestandsplan Egeria-Süd

Anlage C: Kalkulation Entwicklung Egeria-Süd







## Kalkulation Egeria-Nord

Anlage C zu Vorlage 9/08

<b>I.</b>	<b>Ausgaben</b>	<b>Rechenweg</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Anmerkungen</b>
A1.	Kaufpreis		1.650.000,00 €	<i>Kauf der Flurstücke 170, 155/2, 156/5 und 156/2 von Insolvenzverwalter</i>
A3.	Kaufnebenkosten	5% aus 1.650.000,- €	82.500,00 €	<i>Vermutlich etwas geringer</i>
A4.	Abbruch (komplett)	79.000 m <sup>3</sup> x 11,- €	869.000,00 €	<i>Schätzung anhand von Erfahrungswerten; Sonderabbruch o.ä. ist in mittlerem Umfang berücksichtigt.</i>
A5.	Entsorgung Auffüllung/Altlasten	Untersuchung CDM	500.000,00 €	<i>Gemäß Gutachten CDM 2008 besteht in zwei Teilbereichen relevanter Sanierungsbedarf. Die Flächen sind darüber hinaus mit belastetem Material aufgefüllt, dass teilweise entsorgt wird.</i>
A6.	Sicherung Gelände	Pauschalansatz	80.000,00 €	
A7.	Erschließung neu		750.000,00 €	<i>Angenommen werden ca. 5000 m<sup>2</sup> interne Erschliessung zu 150,- €/m<sup>2</sup></i>
A8.	Erschließung Umbau Straße		300.000,00 €	<i>Angenommen werden ca. 3000 m<sup>2</sup> Umbau/Anpassung Erschliessung zu 100,- €/m<sup>2</sup></i>
A10.	Aufwand Hochwasserschutz		- €	<i>Zunächst wird von planerischer Lösung ohne separate Mehrkosten ausgegangen</i>
A11.	Beteiligung Infrastruktur	Pauschalansatz	200.000,00 €	<i>Muß mit Stadt im Rahmen der Vertragsverhandlungen präzisiert werden</i>
A12.	Projektkosten:			
	a) Städtebauliche Planung	Pauschalansatz	70.000,00 €	<i>Mehrfachbeauftragung / Wettbewerb mit folgender externer Beauftragung, Verfahren durch Stadt</i>
	b) Vermarktung	Pauschalansatz	20.000,00 €	
	c) Vermessungstätigkeit	Pauschalansatz	20.000,00 €	
	d) offizielle Vermessung	Pauschalansatz	10.000,00 €	
	e) Gutachten / Untersuchungen	Pauschalansatz	100.000,00 €	<i>Lärm, Grund- bzw. Hochwasser, Umweltbericht, Altlasten</i>
	f) Zahlung an Stadt f. Zuarbeit	Pauschalansatz	250.000,00 €	
	g) Grundsteuer	Pauschalansatz	50.000,00 €	
	h) Zwischenfinanzierung	3 Mio., 2 Jahre, 5%	300.000,00 €	<i>Kalkulatorische Zinsen - bei Kauf in 2008 könnten freie Mittel aus dem Mühlenviertel verwendet werden, so dass sich die Zinsbelastung reduzieren könnte</i>
	i) Unvorhergesehenes		300.000,00 €	<i>Geringer Ansatz angesichts der vorhandenen Unsicherheiten</i>
<b>AG.</b>	<b>Erwartete Gesamtkosten</b>		<b>5.551.500,00 €</b>	

## **II. Einnahmen**

Flächenbilanz: 20844 (Flst. 170) + 1707 (Flst. 155/2) + 262 (Flst. 156/5) + 156 (Flst. 156/2) = 22969 qm insgesamt

E1.	Verkaufspreis 1	5500 m <sup>2</sup> MI zu 275,- €	1.512.500,00 €	<i>Die Unterscheidung WA / MI ist noch nicht als planungsrechtliche Festlegung gedacht, sondern soll die Differenzierung zwischen hochwertigeren Flächen und Flächen mit Gewerbe im EG / städtischer Lage oder Altbaubestand zeigen.</i>
E2.	Verkaufspreis 2	9500 m <sup>2</sup> WA zu 350,- €	3.325.000,00 €	
E3.	Öffentlicher Raum	8000 m <sup>2</sup> zu 0,- €	- €	<i>Gehen nach Abschluß der Entwicklung an die Stadt zurück</i>
E4.	Zuschüsse / Fördermittel		- €	
<b>EG.</b>	<b>Erwartete Gesamteinnahmen</b>		<b>4.837.500,00 €</b>	
<b><u>III. Erlös vor Steuern</u></b>				
<b>EG.</b>	<b>Erwartete Gesamteinnahmen</b>		<b>4.837.500,00 €</b>	
<b>AG.</b>	<b>abzügl. Gesamtkosten</b>		<b>5.551.500,00 €</b>	
	<b>Erwarter Erlös vor Steuern</b>		<b>- 714.000,00 €</b>	

*Aufgestellt 24.9.08, Soehlke / WIT*